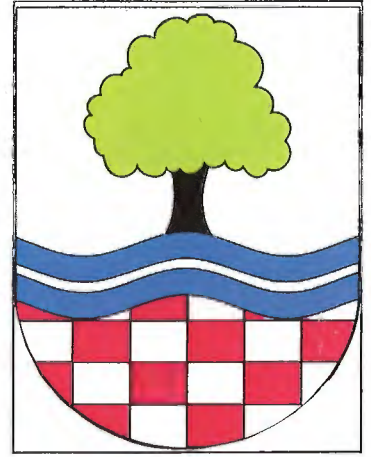
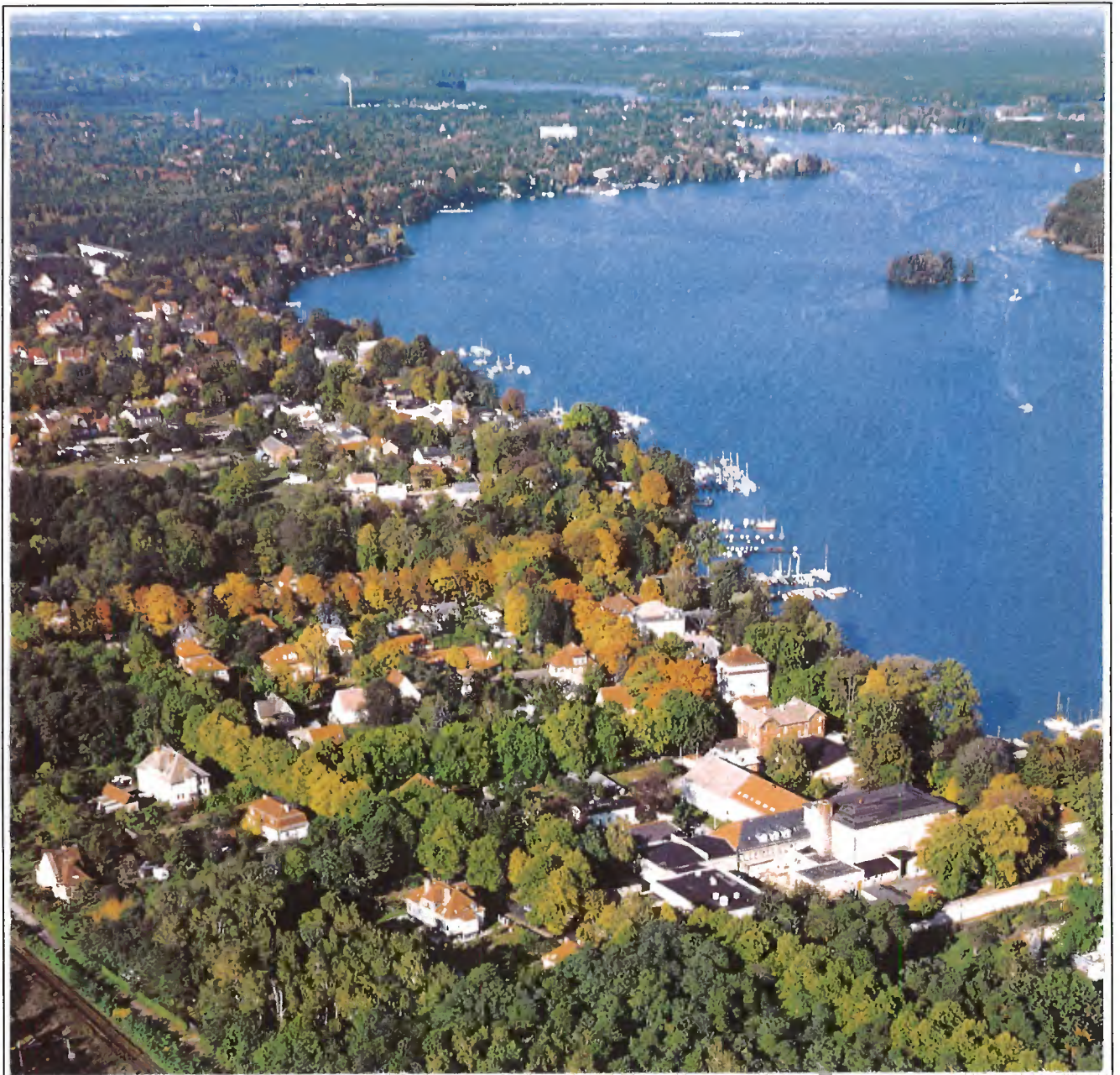


Gemeinde Zeuthen

Landkreis Dahme - Spreewald



Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Erläuterungsbericht



GEMEINDE ZEUTHEN

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Erläuterungsbericht
Februar 2000

Auftraggeber:
Gemeinde Zeuthen
Schillerstraße 1
15738 Zeuthen

Auftragnehmer:
Masterplan
Gesellschaft für Stadtplanung
und Projektberatung mbH
Pfalzburger Straße 83
10719 Berlin

GEMEINDE ZEUTHEN
Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Masterplan Gesellschaft für Stadtplanung
und Projektberatung mbH
10719 Berlin

Pfalzburger Straße 83

Tel.: 030/ 884 202 50

Fax.: 030/ 881 80 42

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Ludwig Krause, SRL
Dipl.-Ing. Dagmar Weidemüller, SRL
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode, SRL
cand. ing. Nadine Gödke
cand. ing. Florian Grundke
cand. jur. Meinhard Kirchner

INHALTSVERZEICHNIS

1. VORAUSSETZUNGEN, ZIELE UND VERFAHRENSABLAUF DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	3
1.1 Die allgemeine Bedeutung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde	3
1.2 Aufgaben des Flächennutzungsplanes.....	3
1.3 Notwendigkeit des Flächennutzungsplans.....	4
1.4 Der räumliche Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes.....	4
2. RÄUMLICHE EINORDNUNG UND VORGABEN DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG FÜR DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE ZEUTHEN	6
2.1 Beschreibung der Lage der Gemeinde.....	6
2.2 Einbindung in die übergeordnete Planung.....	7
3. RAHMENBEDINGUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG.....	17
3.1 Siedlungs- und historische Entwicklung	17
3.2 Bevölkerungsentwicklung 1970 - 1998.....	20
3.3 Wirtschaft	21
3.4 Freiraumentwicklung und ökologische Grundlagen.....	21
3.5 Verkehrliche und infrastrukturelle Bedingungen	24
3.6 Impulse für die Gemeindeentwicklung.....	25
4. GRUNDZÜGE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	27
4.1. Grundlagen und Ziele der Gemeindeentwicklungsplanung	27
4.2. Konzept für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Zeuthen.....	27
5. WOHNEN	29
5.1 Leitlinien für die Entwicklung	29
5.2 Ausgangsbedingungen und Potenziale.....	29
5.3 Entwicklungskonzept.....	31
5.4 Diskussion von Wohnungsbaustandorte.....	32
5.5 Darstellungen im Flächennutzungsplan.....	32
6. ARBEITEN UND WIRTSCHAFT	39
6.1 Leitlinien für die Entwicklung	39
6.2 Ausgangsbedingungen und Potenziale.....	39
6.3 Entwicklungskonzept.....	39
6.4 Darstellungen im Flächennutzungsplan.....	40
7. FREIRAUM UND ERHOLUNG	43
7.1 Generelle Leitlinien für die Entwicklung von Natur und Landschaft	43
7.2 Ausgangsbedingungen und Potenziale.....	45
7.3 Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept	45
7.4 Darstellungen im Flächennutzungsplan.....	71
8. ZENTREN UND EINRICHTUNGEN DES GEMEINBEDARFS	83
8.1 Leitlinien für die Entwicklung	83
8.2 Ausgangsbedingungen und Potenziale.....	83
8.3 Entwicklungskonzept.....	88
8.4 Darstellungen im Flächennutzungsplan.....	91

9. VERKEHR SOWIE VER- UND ENTSORGUNG	101
9.1 Leitlinien für die Entwicklung	101
9.2 Verkehr	101
9.3 Ver- und Entsorgung	105
9.4 Darstellungen im Flächennutzungsplan	108
10. FLÄCHENBILANZ	121

Tabellen

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung 1970 bis 1999	20
Tabelle 2: Analyse der Grundstücksgrößen	35
Tabelle 3: Entwicklungsziele und -maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Schutzgüter	49
Tabelle 4: Naturschutzgebiete	51
Tabelle 5: Landschaftsschutzgebiete	52
Tabelle 6: Geschützte Landschaftsbestandteile	52
Tabelle 7: Flächennaturdenkmale	53
Tabelle 8: Geschützte Biotope	54
Tabelle 9: Bodendenkmale	56
Tabelle 10: Grenzwerte für Lärmschutzmaßnahmen	66
Tabelle 11: Auflistung registrierter Altlasten in der Gemeinde Zeuthen	67
Tabelle 12: Flächen für Neuaufforstungen	70
Tabelle 13: Potenzielle Flächen für Ersatzmaßnahmen	71
Tabelle 14: Entwicklung der Schülerzahlen	87

Karten

Karte 1: Einwohnerentwicklung nach Teilgebieten	33
Karte 2: Analyse der Grundstücksgrößen	37
Karte 3: Arbeitsstätten	41
Karte 4: Renaturierung und Wiederherstellung von Gräben und lokalen Regenversickerungsflächen/ Feuchtbereiche	73
Karte 5: Arten und Lebensgemeinschaften	75
Karte 6: Wiederherstellung und Schaffung von Grünverbindungen- Seezugänge und Uferwege	77
Karte 7: Altlastenstandorte	79
Karte 8: Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	81
Karte 9: Gemeinbedarfseinrichtungen, Bestand und mögliche Reservenflächen	93
Karte 10: Zentren und Gemeinbedarfsflächen	95
Karte 11: Gemeinbedarfseinrichtungen - Ortsmitte Zeuthen	97
Karte 12: Gemeinbedarfseinrichtungen - Miersdorfer Anger	99
Karte 13: Wegekonzept	109
Karte 14: Radwegekonzept	111
Karte 15: Technische Infrastruktur - Trinkwasserversorgung	113
Karte 16: Technische Infrastruktur - Abwasserentsorgung	115
Karte 17: Technische Infrastruktur- Elektrizität- und Erdgasversorgung	117
Karte 18: Varianten für die Verkehrsanbindung	137

Pläne

Plan 1: Flächennutzungsplan.....	
Plan 2: Entwicklungskonzept.....	
Plan 3: Technische Infrastruktur	119
Plan 4: Verkehrskonzept	139

Abbildungen

Bild 1: Räumliche Einordnung der Gemeinde Zeuthen	5
Bild 2: Landesentwicklungsplan engerer Verflechtungsraum (Ausschnitt)	9
Bild 3: Konzept der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinden Eichwalde, Schulzendorf, Wildau und Zeuthen	15
Bild 4: Übersichtsplan von Zeuthen von 1927	17
Bild 5: Einwohnerentwicklung Zeuthen 1985- 1999.....	19

Anlagen

Anlage A: Darstellung der untersuchten Wohnbaustandorte im Außenbereich	123
Anlage B: Landschaftsplanerische Bewertung der untersuchten Bauvorhaben	129
Anlage C: Varianten zur Verkehrserschließung	133

Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen

Vorbemerkungen zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen

Die Gemeindevertretung von Zeuthen fasste bereits am 25. September 1990 den **Beschluss zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes**. Der Vorentwurf befand sich 1993 in der öffentlichen Auslage. Das Verfahren wurde jedoch wegen der zahlreichen notwendigen Änderungen, wegen des Fehlens von wichtigen Voruntersuchungen und wegen veränderten Rahmenbedingungen abgebrochen. Im November 1995 wurde das Büro "Masterplan, Gesellschaft für Stadtplanung und Projektberatung mbH", mit der **Überarbeitung des Entwurfes** beauftragt.

Der Flächennutzungsplan entstand in enger Abstimmung zwischen dem Bauausschuss und dem Ausschuss für Wirtschaft und Verkehr der Gemeinde, der Gemeindeverwaltung und den Stadt- und Landschaftsplanern. In dieser Zusammenarbeit entstand das "Konzept zur städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Zeuthen", das am 17. April 1996 in einer gemeinsamen Sitzung der entsprechenden Ausschüsse der Gemeindevertreterversammlung beraten und als informeller Plan bestätigt wurde.

Am 2. Dezember 1998 fasste die Gemeindevertretung den Beschluss über den Flächennutzungsplan. Im Jahre 1999 veränderten sich Rahmenbedingungen der Landes-, Regional- und Kommunalentwicklung, aus denen sich ein Erfordernis zur **Aktualisierung und Anpassung der Flächennutzungsplanung** ergab. Wichtigste Auslöser waren die Präzisierung der Wohnungsbauentwicklung und der Abstimmungsbedarf mit der Nachbargemeinde Eichwalde. Die Flächennutzungsplanung wurde vorrangig auf den Teilgebieten

- Wohnungsbauentwicklung
- Freiflächenentwicklung
- Soziale Infrastruktur und
- Verkehrsentwicklung

einer Prüfung und Aktualisierung unterzogen.

Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes erfordert gemäß Baugesetzbuch (BauGB) die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Das Brandenburgische Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) regelt, dass die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Landschaftsplänen dargestellt sind.

Parallel zum Flächennutzungsplan wurde vom Büro "L.A.U.B., Gesellschaft für Landschaftsanalyse und Umweltbewertung mbH Potsdam", der "Landschaftsplan für die Gemeinde Zeuthen" erarbeitet. Das Landesumweltamt Brandenburg ist als zuständige Landesbehörde beteiligt worden und äußerte keine Bedenken (Stellungnahme vom 20.09.1996). Die Darstellungen des Landschaftsplanes wurden unter Abwägung schon zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden bzw. zur öffentlichen Auslegung in den Flächennutzungsplan-Vorentwurf aufgenommen.

1. VORAUSSETZUNGEN, ZIELE UND VERFAHRENSABLAUF DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

1.1 Die allgemeine Bedeutung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde

Das Baugesetzbuch geht im Grundsatz von der Zweistufigkeit der Bauleitplanung aus. Auf der Grundlage des vorbereitenden Bauleitplans (§ 5 BauGB) ist der verbindliche Bauleitplan (§ 8 Abs. 2) zu entwickeln. Diese beiden Instrumente, auf die die Gemeinde bei der Gestaltung und Umsetzung ihrer städtebaulichen Ideen zurückgreifen kann, sind der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan. Der Flächennutzungsplan gibt in groben Zügen die Nutzungsabsichten für sämtliche Flächen im Gemeindegebiet vor. Er setzt den Rahmen, aus dem heraus der Bebauungsplan für ein eng umgrenztes Teilgebiet der Gemeinde rechtsverbindliche Festsetzungen treffen kann.

Der Flächennutzungsplan ist das Planungsinstrument der Gemeinde, mit dem sie die flächenbezogenen Planungen koordinieren, die wichtigsten Standortentscheidungen darstellen und gleichzeitig den Bürgern und den Trägern öffentlicher Belange das räumliche Gesamtkonzept anschaulich vermitteln kann.

Der Flächennutzungsplan ist der Bauleitplan, mit dem die Gemeinde auf allen Beteiligungs- und Planungsebenen (vom Bürger über die Nachbargemeinden bis zur Landesplanung) ihr räumliches Entwicklungsprogramm darstellt.

1.2 Aufgaben des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan soll für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellen). Als vorbereitender Plan erzeugt er - im Unterschied zum Bebauungsplan - keine unmittelbaren Rechtswirkungen gegenüber Dritten. Er stellt jedoch für die Verwaltung und andere Behörden ein planungsbindendes Programm dar, das deren konkrete Planungen vorbereitet und rahmensetzend bindet.

Bei der Erarbeitung muss die Gemeinde zwei Grundvoraussetzungen beachten:

- 1) Die mit dem Flächennutzungsplan verfolgte städtebauliche Entwicklung muss sich an der entwicklungsplanerischen Konzeption der Gemeinde orientieren (Ziel- und Entwicklungskonzept).
- 2) Der Flächennutzungsplan ist beschränkt auf die voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde, womit in der Regel ein Prognose- und Planungshorizont von 10 bis 15 Jahren verstanden wird.

Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe der Steuerung nachfolgender Planungen. Er gibt die Vorgaben für die zukünftige Inanspruchnahme von Flächen und ordnet diese im Sinne einer sozialgerechten, dem Wohl der Allgemeinheit dienenden städtebaulichen Gesamtkonzeption. Er regelt die Zuordnung der Bauflächen und Freiflächen zueinander und umreißt das Planungsprogramm für die Gemeinde und andere öffentliche Planungsträger. Er bekundet den planerischen Willen der Gemeinde, welche Flächen mit welchen baulichen Nutzungen und in welcher Ordnung zueinander zu belegen sind, welche von Bebauung freigehalten werden sollen und wie sich diese Flächen insgesamt in das Netz des überörtlichen und der örtlichen Verkehrszüge einfügen. Der Flächen-

nutzungsplan hat die vorausschauende Aufgabe, Nutzungskumulationen zu erkennen, diese zu dirigieren und in das städtebauliche Ordnungsgefüge zu integrieren. Er soll verhindern, dass sich durch kleinteilige und isolierte Planungen ein ungesundes Siedlungsgebilde entwickelt, welches den Ansprüchen an eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zuwiderlaufen würde.

Entsprechend dem § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat der Flächennutzungsplan die städtebauliche Entwicklung nur in den Grundzügen darzustellen. Dadurch soll erreicht werden, dass genügend Raum für die Entwicklung des Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 2 BauGB verbleibt. Durch einen gewissen Grad der Abstraktion kann der Flächennutzungsplan großräumige Nutzungskonflikte und siedlungsstrukturelle Wechselbeziehungen aufdecken und abklären und sie so lenken und ordnen, dass sie einer Lösung durch den Bebauungsplan zugeführt werden können.

Der Flächennutzungsplan ist unmittelbar in das System der übergeordneten Planung eingebunden. Ihm kommt die Aufgabe der Umsetzung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung auf der Ebene der Bauleitplanung zu.

Der Flächennutzungsplan lotet aus und klärt ab, wie die Anpassung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu erfolgen hat, und bewirkt unter Umständen auch, dass der Regionalplan geändert wird. Auf diesem Prozess aufbauend können dann die nachfolgenden Planungen mit wesentlich reduziertem regionalplanerischen Abstimmungsbedarf erarbeitet werden. Insofern ist der Flächennutzungsplan auch ein wichtiges Instrument des Prinzips einer wechselseitigen Planung von "oben" und von "unten", des "Gegenstromprinzips". Damit wird das Grundanliegen des Grundgesetzes nach Beteiligung aller Betroffenen an den übergeordneten Entscheidungen mit Leben erfüllt.

Dem Flächennutzungsplan kommt die Aufgabe zu, die örtlichen und überörtlichen Fachplanungen und -maßnahmen, soweit sie sich auf die städtebauliche Entwicklung und die Bodennutzung auswirken, darzustellen. Die gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen müssen auf diese Fachplanungen abgestimmt werden.

1.3 Notwendigkeit des Flächennutzungsplans

Die Erarbeitung eines Flächennutzungsplans ist grundsätzlich immer geboten. Nur mit dem Flächennutzungsplan kann die Gemeinde für ihr gesamtes Hoheitsgebiet langfristig ihre planerischen Entwicklungsvorstellungen außenwirksam darstellen und vermitteln. Aus der Vorschrift des § 8 BauGB ergibt sich, dass der Flächennutzungsplan inhaltlich und zeitlich dem Bebauungsplan vorausgeht. Nur aufgrund der im Flächennutzungsplan dargestellten Inhalte können die Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelt werden. Diese Zweistufigkeit der Bauleitplanung soll gewährleisten, dass sich nicht durch isolierte Einzelplanungen mit ihren unterschiedlichen zeitlichen und räumlichen Rahmenbedingungen negative Auswirkungen auf den Gesamttraum und das Gemeinwesen ergeben können. Um dies auf gemeindlicher Ebene sicherstellen zu können, muss die Gemeinde den Flächennutzungsplan aufstellen und fort-schreiben. Diese Zielstellung sollte durch ein Konzept für die städtebauliche und landschaftliche Entwicklung der Gemeinde unterstützt werden, das, der Flächennutzungsplanung vorgeschaltet, die politische Willensbildung auf die für den Flächennutzungsplan relevanten Fragestellungen konzentriert.

1.4 **Der räumliche Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes**

Das Plangebiet - der räumliche Geltungsbereich - des Flächennutzungsplans ist durch § 5 Abs. 1 S. 1 BauGB zwingend vorgeschrieben: Der Flächennutzungsplan hat das ganze Gemeindegebiet zu umfassen. Eine Regelung, auf welchen Zeitraum sich die Geltungsdauer eines Flächennutzungsplans erstreckt, gibt es im BauGB nicht. Die planerische Praxis hat jedoch gezeigt, dass der Flächennutzungsplan i.d.R. nach einem Zeitraum von 10 bis 15 Jahren überarbeitet werden muss. Die Gemeinde muss sich nach diesem Zeitraum entscheiden, ob sie aufgrund der dann vorliegenden veränderten Rahmenbedingungen, an ihren im "alten" Flächennutzungsplan formulierten Zielvorstellungen festhalten oder aber diese überarbeiten will.

2. RÄUMLICHE EINORDNUNG UND VORGABEN DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG FÜR DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE ZEUTHEN

2.1 Beschreibung der Lage der Gemeinde

Die Gemeinde Zeuthen, im südöstlichen Umland der Bundeshauptstadt Berlin gelegen, ist durch die Nähe zu Berlin mit direkter S-Bahn-Anbindung als Wohn- und Erholungsstandort besonders geeignet.

Zeuthen hat Wohngebiete sehr unterschiedlicher Struktur, die im großen und ganzen jedoch nicht im erforderlichen Maße genutzt werden. Auch wenn gegenwärtig die Eigentumsverhältnisse eine intensivere Nutzung erschweren und Entsorgung und Straßenzustand noch nicht überall dem notwendigen Standard entsprechen, bilden die Siedlungsflächen ein bedeutendes städtebauliches Potenzial, das im Interesse der Erhöhung der Wirtschaftskraft der Gemeinde genutzt werden muss. Um dem Druck auf das Bauland entsprechen zu können, ist es wichtig, dass die Gemeinde ausreichendes Baurecht schafft, damit die auf die Gemeinde zukommenden Bauanträge in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielen beschieden werden können.

Zeuthen gehört zum **Landkreis Dahme-Spreewald** (Kreisstadt Lübben) des Landes Brandenburg und ist Bestandteil der Planungsregion "Lausitz-Spreewald" (Sitz Cottbus). Zeuthen liegt gleichzeitig im "Engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin". Die Gemeinde mit rund 8 800 (30.6.1999) Einwohnern nimmt auf ihren Gemarkungen Zeuthen und Miersdorf eine Fläche von rund 1300 Hektar (12 647 187 m²) ein.

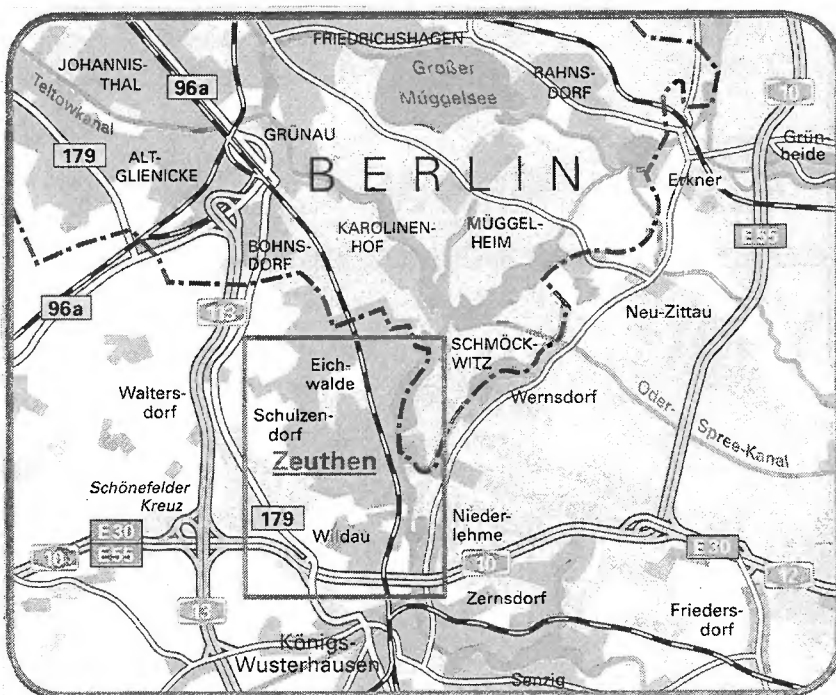


Bild 1: Räumliche Einordnung der Gemeinde Zeuthen

Zeuthen wird im Osten durch den Zeuthener See begrenzt, in dessen Mitte die Landesgrenze zu Berlin (Bezirk Köpenick) verläuft. Nördlich schließt sich die Gemeinde Eichwalde an. Westliche Nachbarn sind die Gemeinden Schulzendorf und Kiekebusch (Amt Schönefeld). Im Süden befindet sich die Gemeinde Wildau. Die Entfernung zum Berliner Zentrum beträgt etwa 25 km. Die Kreisstadt Lübben ist rund 60 km entfernt.

2.2 Einbindung in die übergeordnete Planung

Zeuthen gehört zum engeren Verflechtungsraum der Länder Berlin und Brandenburg und zur Planungsregion "Lausitz-Spreewald". Dies erfordert eine Abstimmung der gemeindlichen Planungen mit dem Land Brandenburg, der Regionalen Planungsgemeinschaft "Lausitz-Spreewald" und den Nachbargemeinden, zu denen auch das "Land Berlin" gehört.

2.2.1 Brandenburgisches Landesplanungsgesetz - BbgLPIG

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige oberste Landesbehörde ist das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Raumordnung (MLUR). Aufgabe der Landesplanung ist die übergeordnete, überörtliche und zusammenfassende Planung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Landes. Die Aufgabenwahrnehmung erfolgt nach Maßgabe der im Landesplanungsvertrag vom 6. April 1995 vereinbarten Bestimmungen und der Änderung des Landesplanungsvertrags vom 04. Februar 1998. Im Brandenburgischen Landesplanungsgesetz sind die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung verankert, die bei der kommunalen Planung zu beachten sind.

2.2.2 Landesentwicklungsprogramm (LEPro)

In dem am 1. 8. 1995 in Kraft getretenen "Landesplanungsvertrag" verpflichten sich die Länder Berlin und Brandenburg, die Aufgaben der Raumordnung und Landesplanung aufgrund ihrer engen Verflechtung gemeinsam zu lösen. Der Staatsvertrag zur Landesplanung schafft den formellen Rahmen für das gemeinsame Planungshandeln. Die konkrete Ausgestaltung erhält die Raumordnung dagegen durch das gemeinsame Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg (LEPro) vom 04. Februar 1998 und die Landesentwicklungspläne (LEP).

Das Landesentwicklungsprogramm umfasst Grundsätze und Ziele der Landesregierungen für die ausgewogene mittel- und langfristige Entwicklung in Berlin und Brandenburg, soll also den zentralen Konsens für die räumliche Struktur des Gesamttraumes festlegen. Von zentraler Bedeutung ist dabei das Leitbild der dezentralen Konzentration. Das bedeutet, dass Funktionen und Entwicklungen auf die Zentren des Städtekranses im Äußeren Entwicklungsraum gelenkt werden sollen und bewusst ein Gegengewicht zur Konzentration allein auf die Kernstadt und den Kernraum um Berlin geschaffen wird. Diese Regionalen Entwicklungszentren (REZ) sind bei Standortentscheidungen bevorzugt zu berücksichtigen, um dort eine Bündelung zentraler Funktionen zu erreichen, was den Äußeren Entwicklungsraum Berlin-Brandenburg stärkt.

Mit dem LEPro soll die Ausbildung eines sogenannten "Speckgürtels" um Berlin verhindert, der äußere Entwicklungsraum gestärkt werden.

Wesentliche Aussagen des LEPro für den Planungsraum sind:

"Der Brandenburger Teil des engeren Verflechtungsraumes hat vorrangig Ergänzungs- und Entlastungsfunktionen für Berlin zu erfüllen. Zugleich hat er auch Entwicklungsaufgaben für das Land Brandenburg wahrzunehmen. ...

Im Brandenburger Teil des engeren Verflechtungsraumes sind die Voraussetzungen für eine ausgewogene Verteilung der Entwicklungschancen und Entwicklungspotenziale so zu organisieren, dass Investitions- und Ansiedlungswünsche auf räumlich konkretisierte Angebote treffen und die Siedlungsentwicklung auf raumverträgliche Standorte konzentriert wird.

Der Sicherung des Freiraumes ist zur langfristigen Erhaltung der natürlichen Ressourcen und zur Wahrung der Lebensqualität im 'Engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin' Priorität einzuräumen. In diesem Raum hat die Planung durch nachhaltige Freiraumsicherung den hier besonders drohenden Gefahren der Zersiedlung der Landschaft, des großräumigen Verlustes an land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden, der Verunstaltung des Landschaftsbildes und der Beeinträchtigung durch Immissionen Einhalt zu gebieten."

2.2.3 Landesentwicklungsplan I - Zentralörtliche Gliederung

Der LEP I - Zentralörtliche Gliederung (Amtsblatt des Landes Brandenburg vom 03. 06. 1997) setzt das raumordnerische Leitbild der dezentralen Konzentration bei der Darstellung der Zentrenhierarchie um. Der LEP I stellt lediglich die höherwertigen Zentren (Metropole, Oberzentrum, Mittelzentrum) konkret fest. Die Festlegung der "Zentralen Orte unterer Stufe (Zentrale Orte der Nahbereichsstufe)" erfolgt in den Regionalplänen. Zeuthen gehört nicht zu den Orten mit höherer oder mittlerer Zentralität. Bei diesbezüglichen Versorgungsleistungen sind die Bürger der Gemeinde auf das "Mittelzentrum in Funktionsergänzung Königs Wusterhausen-Wildau" bzw. auf die "Metropole mit zentralörtlicher Bedeutung im europäischen Maßstab Berlin" angewiesen. Die Oberzentren Potsdam, Cottbus und Frankfurt haben wegen der Nähe Zeuthens zu Berlin für Zeuthen praktisch keine Bedeutung.

2.2.4 Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEPeV)

Der Gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin ist mit der entsprechenden Verordnung am 21. März 1998 in Kraft gesetzt worden (GVBl. II Nr. 8 vom 20. März 1998).

Zum räumlichen Geltungsbereich des LEPeV gehören 276 Gemeinden mit rund 827 000 Einwohnern im Lande Brandenburg sowie das Land Berlin als eine Stadt mit rund 3 460 000 Einwohnern. Der LEPeV hat das Ziel, eine ausgewogene Entwicklung zwischen der Kernstadt Berlin und dem Umland zu sichern, die Zersiedelung zu verhindern, Landschaft zu sichern und aufwendige Versorgungs- und Entsorgungssystemen zu vermeiden. Die Siedlungsentwicklung soll auf dafür geeignete Räume konzentriert werden (S-Bahn-Achsen). Der freie Landschaftsraum, gegliedert in die Kategorien "Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz" und "Freiraum mit besonderem Schutzanspruch", soll erhalten werden.

Die Rechtswirkung des LEPeV besteht darin, dass "bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ... diese Planungen den Zielen [des LEPeV] anzupassen [sind]... Der erwartete [Bevölkerungs-]Zuwachs soll so auf den Raum übertragen werden, dass in allen Teilräumen die Entwicklung gleichwertiger Lebensverhältnisse gewährleistet wird."

Die zeichnerischen Darstellungen des LEPeV (Bild 2) sagen folgendes aus:

- Die Gemeinde Zeuthen liegt nördlich des potenziellen Siedlungsbereiches Wildau-Königs Wusterhausen
- Die Freiflächen zwischen Zeuthen und Eichwalde werden im Plan als Grünzäsur dargestellt
- Die westlichen Freiflächen der Gemeinde Zeuthen werden als Freiräume mit großflächigem Ressourcenschutz und als Bestandteile des Entwicklungsraumes Regionalpark dargestellt
- Zeuthen liegt an den als überregional bedeutsam definierten Verkehrsachsen "Bundeswasserstraße Dahmeseen" und "Bahnlinie Berlin-Cottbus".

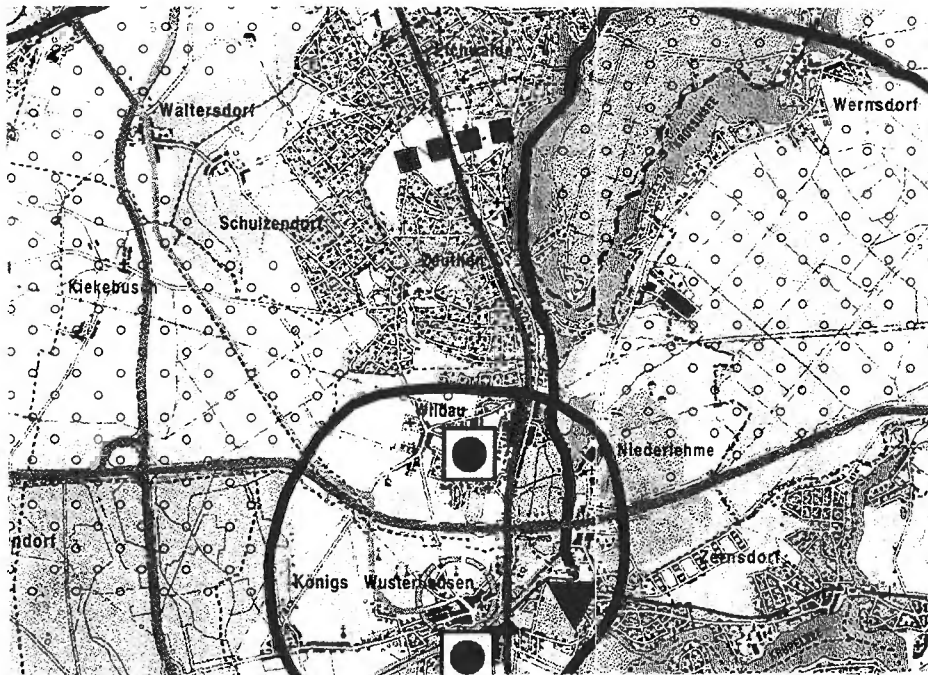


Bild 2: Landesentwicklungsplan engerer Verflechtungsraum (Ausschnitt)

Die Gemeinde Zeuthen gehört zu den weiteren **Siedlungsschwerpunkten**.

Der LEPeV enthält hinsichtlich der Siedlungsentwicklung von Zeuthen die folgenden Festlegungen (Z = beachtenspflichtiges Ziel; G = abwägungspflichtiger Grundsatz):

- Z 1.1.1 Der Zuwachs von Einwohnern und Arbeitsplätzen im engeren Verflechtungsraum ist auf ... weitere Siedlungsschwerpunkte gemäß 1.1.3 (Typ 2) zu konzentrieren...
- G 1.1.4 ... Die Angebote zur Aufnahme des Zuwachses sollen zu einer ausgewogenen Entwicklung...führen und nach den festgelegten Siedlungstypen 1-3 differenziert werden (Orientierungswerte). Der Wert für den Einwohnerzuwachs bis zum Jahre 2010 soll, gemessen an der Einwohnerzahl der jeweiligen Gemeinde (Stand 1990):
 - ... 2. in weiteren Siedlungsschwerpunkten nach Ziel 1.1.3 in der Regel 25 %... nicht überschreiten.

Aus den hier dargestellten Festlegungen zur Entwicklung der Siedlungsbereiche ergeben sich für Zeuthen die folgenden Rahmenbedingungen:

Ausgehend von einer Einwohnerzahl 1990 von rund 7830 Einwohnern soll danach der Orientierungswert von rund 9800 Einwohnern im Jahre 2010 nicht überschritten werden.

Im Hinblick auf den Freiraum stellt die Hauptkarte des LEP eV in der Gemeinde Zeuthen die Raumkategorien "Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz" und "Freiraum mit besonderem Schutzanspruch" dar. Für den Freiraum in der Gemeinde Zeuthen sind die folgenden Ziele und Grundsätze des LEP eV, die im Flächennutzungsplan beachtet bzw. berücksichtigt wurden, von besonderer Relevanz:

Freiraum

- Z 2.0.9 Der Zugang zu See- und Flussufern ist, sofern nicht Naturschutzbelange oder andere öffentliche Interessen entgegenstehen, für die Allgemeinheit nur zu Erholungszwecken (Wandern, Radfahren) freizuhalten und gegebenenfalls zu öffnen.

Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz

- Z 2.1.2 Im Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz kann Siedlungserweiterung ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sonstige öffentlich rechtliche Vorschriften nicht berührt werden und sie mit folgenden Kriterien im Einklang steht:
- Erforderlichkeit der Siedlungsmaßnahme ... und Nachweis, dass Ansiedlung auf vorhandener Fläche im Siedlungsbereich unmöglich ist und
 - Sicherung der Erschließung....

Freiraum mit besonderem Schutzanspruch (Höllengrund sowie Teile der Waltersdorfer Flutgrabenaue)

- Z 2.2.1 Die Belange von Natur und Landschaft ... haben Vorrang. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind nur dann zulässig, wenn sie mit den Schutzziele vereinbar sind...
- Z 2.2.2 Siedlungserweiterungen zu Lasten des Freiraums mit besonderem Schutzanspruch sind unzulässig.

Grünzäsuren (Zeuthener Winkel)

- Z 3.2.1 Im Verlauf von Grünzäsuren ist das Zusammenwachsen bislang voneinander getrennter Siedlungsbereiche und Splittersiedlungen zu verhindern.
- Z 3.2.2. Bezogen auf die bestehenden Bebauungsgrenzen ist eine weitere Siedlungstätigkeit unzulässig.

Die Sicherung der Grünzäsur soll vor allem zum Aufbau eines ökologisch wirksamen Freiraumverbundes dienen. Die Inanspruchnahme des Zeuthener Winkels zur kosten- und flächensparenden Wohnbebauung wurde entsprechend den Auflagen der Gemeinsamen Landesplanung minimiert.

2.2.5 Landesentwicklungsplan Standortsicherung Flughafen (LEPSF)

Der Landesentwicklungsplan Standortsicherung Flughafen (LEPSF) wurde am 18. 3. 1999 als Rechtsverordnung von den beiden Ländern Berlin und Brandenburg unterschrieben und trat am 23. 4. 1999 in Kraft.

Die nördlichen Teilbereiche der Gemarkung befinden sich in der Planungszone Bauhöhenbeschränkung 107 bis 147 m über NN des zukünftigen Flughafens Berlin Brandenburg. Die Bauhöhenbegrenzung wird nachrichtlich übernommen. Zeuthen liegt zwar außerhalb der Planungszonen Siedlungsbeschränkung, dennoch muss durch den Betrieb des künftigen Flughafens Berlin Brandenburg mit Lärmbelastigungen gerechnet werden. Dies ist bei der vorbereitenden Bauleitplanung zu berücksichtigen.

2.2.6 Regionalplan der "Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald"

Der Regionalplan der Planungsregion Lausitz-Spreewald befindet sich im Verfahren und wird stufenweise entwickelt. Im Teilplan I "Zentralörtliche Gliederung" der Region Lausitz-Spreewald (Genehmigung mit Maßgaben vom 28.04.1997) wurde das System der zentralen Orte dargestellt. Daraus geht hervor:

- Zeuthen ist, wie auch die Nachbargemeinden Schulzendorf und Eichwalde, als Selbstversorgerort definiert. Dies bedeutet, dass Einrichtungen, die nicht im Wesentlichen den Eigenbedarf abdecken, sondern Kunden aus einem weiteren Umkreis anziehen, nicht vorgesehen sind.
- Der nächste Zentrale Ort ist das "Mittelzentrum in Funktionsergänzung" Wildau-Königs Wusterhausen.
- Mit oberzentralen Einrichtungen wird Zeuthen von Berlin versorgt.

Der Entwurf des Regionalplans wurde am 24. Juni 1999 durch die Regionale Planungsversammlung gebilligt.

2.2.7 Rahmenplan für die Nordregion des Landkreises Dahme-Spreewald

Der Rahmenplan für die städtebauliche Entwicklung der Nordregion des Landkreises Dahme-Spreewald ist von einer Interessengemeinschaft in Auftrag gegeben worden, der neben Zeuthen weitere 12 Gemeinden und der damalige Landkreis Königs Wusterhausen angehörten.

Im Rahmenplan wurden auf der Grundlage der übergeordneten Planungen und unter Beachtung der gemeindlichen Bauleitplanung ein gemeindeübergreifendes Konzept der räumlichen Entwicklung erarbeitet und durch die Gemeinden 1994 als Arbeitsgrundlage bestätigt.

Das ursprüngliche Konzept einer gemeinsamen Entwicklung aller beteiligten Gemeinden wurde schon in der Bearbeitungsphase differenziert. Am 25. 10. 1995 haben die S-Bahn-Gemeinden Eichwalde, Schulzendorf und Zeuthen die verstärkte Zusammenarbeit vereinbart und damit das Anliegen der Rahmenplanung aufgegriffen.

2.2.8 Landschaftsrahmenplan Zossen-Königs Wusterhausen

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes als Grundlage der kommunalen Landschaftsplanung wurden bei der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes in vollem Umfang einbezogen.

Zusammenfassend macht der Landschaftsrahmenplan folgende wesentlichen Aussagen für die Gemeinde Zeuthen:

- Erhalt der Freiraumverbindungen (Schulendorfer Wiesen) - Wald am Heideberg - Zeuthener Winkel - Zeuthener Heide sowie Schulendorfer Flur zum Zeuthener See im Bereich Hankels Ablage
- Eine überzogene bauliche Entwicklung am Zeuthener Winkel und im Bereich Höllengrund wird als landschaftsökologisch unverträglich eingeschätzt
- Langfristig ist die Zugänglichkeit von Seeuferbereichen zu ermöglichen.

2.2.9 Landschaftsplan der Gemeinde Zeuthen

Der Landschaftsplan der Gemeinde wurde parallel zum Flächennutzungsplan als Fachplan erarbeitet und in diesen integriert. Seine Inhalte werden in den einzelnen Kapiteln des Erläuterungsberichtes aufgegriffen und den Sach- und Fachthemen jeweils zugeordnet.

Die Brandenburgische Verfassung vom 14. Juni 1992 beinhaltet den Schutz und das Bewahren von Natur und Umwelt als Staatsziel, sowie den für jedermann freien Zugang zu ihr. Das Wirtschaftsleben soll "dem Schutz der natürlichen Umwelt" verpflichtet sein.

Die Landschaftsplanung ist im **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) als Planungsinstrument zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege rahmengesetzlich verankert.

Das **Brandenburgische Naturschutzgesetz** (BbgNatSchG) vom 30. Juni 1992 ist Grundlage für die Landschaftsplanung. Die in den §§ 3 bis 9 BbgNatSchG geregelte Landschaftsplanung ist die Fachplanung für den Bereich des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Erholungsvorsorge. Sie hat die zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege notwendigen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen festzusetzen.

Gemäß § 3 BbgNatSchG sind die Inhalte der Landschaftsplanung in Planungen und Verwaltungsverfahren zu berücksichtigen, soweit sie sich auf Natur und Landschaft auswirken können.

Der Gemeinsame Erlass des MUNR und des MSWV vom 29. April 1997 "Bauleitplanung und Landschaftsplanung" regelt u. a. das Verhältnis von Landschaftsplan zu Flächennutzungsplan. Er beinhaltet die Parallelaufstellung von Landschafts- und Flächennutzungsplan und die Übernahme der Inhalte nach der Abwägung des Landschaftsplanes in den FNP.

Der Landschaftsplan ist der Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie der Erholungsvorsorge auf örtlicher Ebene und hat die Aufgabe, die Ziele sowie die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu erarbeiten, darzustellen und zu begründen. Zuständig für die Aufstellung sind die Gemeinden.

Der Landschaftsplan sollte auf der Grundlage des Landschaftsprogramms und des Landschaftsrahmenplanes aufgestellt werden. Für den Planungsraum liegt der übergeordnete genehmigte Landschaftsrahmenplan vor (Landschaftsrahmenplan Zossen - Königs Wusterhausen). Das Landschaftsprogramm als oberste Ebene liegt im Entwurf vor.

Die **Integration in den Flächennutzungsplan** schafft die Voraussetzung für die Umsetzung naturschutzfachlicher Belange in der Kommune. Der Landschaftsplan ist Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Flächennutzungs-

planes. Er selbst bedarf keiner Genehmigung. Seit 01.01.1997 ist die Untere Naturschutzbehörde für die fachplanerische Stellungnahme zuständig. Die Integration in den Flächennutzungsplan beinhaltet die Bearbeitung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 8a), die Übernahme der Darstellungen des Landschaftsplanes entsprechend § 7 (3) BbgNatSchG sowie die textliche Übernahme von Inhalten, die nicht flächenbezogen dargestellt werden können.

Auch die anderen Fachplanungen haben die Aussagen des Landschaftsplanes - unabhängig von der Integration in den Flächennutzungsplan - in ihren Planungen zu berücksichtigen und die Pflicht zur Begründung, wenn Inhalte des Landschaftsplanes nicht berücksichtigt werden können.

2.2.10 Interkommunale Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden

Die Gemeinden Eichwalde, Schulzendorf und Zeuthen haben die Absicht, ihre Zusammenarbeit auf unterschiedlichen Gebieten zu verstärken. Der Zusammenschluss ist gegenwärtig im Grundsatz informell, in einzelnen Bereichen jedoch bereits aufgabenbezogen durch Vereinbarungen geregelt.

Das "Konzept zur integrierten Freiraum- und Siedlungsentwicklung" (Stand Oktober 1996) verfolgt die folgenden Zielsetzungen:

- Leitlinien der Entwicklung der einzelnen Gemeinden und ihres Verbundes
- Grobflächennutzung
- Grobkonzepte für die Netze (Freiraum, Verkehr, Infrastruktur u.a.)
- Aufgabenfelder und Organisation der Zusammenarbeit
- Prioritätenliste mit den Schwerpunkten der städtebaulichen Entwicklung

Es wurden Möglichkeiten und Chancen einer intensiven Zusammenarbeit abgeklärt und für gemeinsame Aufgabenfelder, geeignete Organisationsformen und potenzielle Fördermöglichkeiten erste Vorschläge unterbreitet.

Die in diesem Konzept formulierten Leitlinien der städtebaulichen und landschaftlichen Entwicklung haben programmatischen Charakter und bedürfen der ständigen Konkretisierung:

- Attraktives Wohnen mit hohem Freiraumanspruch, wertvoller wohnungsnaher sozialer Ausstattung sowie umweltverträglicher verkehrlicher und technischer Erschließung
- Stadtnahe Erholung und Tourismus unter Berücksichtigung des Schutzes und der Weiterentwicklung der natürlichen Ressourcen und der Landschaft
- Intelligente Arbeitsplätze in Forschung, Wissenschaft, Kultur und im Dienstleistungsgewerbe, Sicherung industrieller Arbeitsplätze
- Erhöhung der Qualität der Zentrumsversorgung durch ein mit unterschiedlichen Schwerpunkten differenziertes System der Zentren
- Erhebliche Verbesserung der Verkehrserschließung, Stärkung des Umweltverbundes von Fuß-, Rad- und öffentlichem Nahverkehr, Vermeidung der Belastungen durch Durchgangs- und Güterverkehr.

Für die wichtigsten Elemente der räumlichen Entwicklung wurden gemeindeübergreifende Konzepte erarbeitet und daraus ein gemeinsames Konzept der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinden des Dahmetals entwickelt. **(Bild 3)**

Konzept der städtebaulichen Entwicklung

Eichwalde - Schulzendorf - Wildau - Zeuthen

Siedlungsflächen

- Wohnbauflächen, hohe Dichte
- Wohnbauflächen, mittlere Dichte
- Wohnbauflächen, geringe Dichte (Nachverdichtung ermöglicht)
- Wohnbauflächen, geringe Dichte (Nachverdichtung nicht empfohlen)
- Zentren, Dorfkerne, Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen
- Gemeinbedarfsflächen
- Gemeinbedarfsflächen mit hohem Grünanteil
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Wasser
- Abwasser

Freiflächen

- Erholungs- und Nutzwälder
- Grünflächen
- offene Feldfluren
- sonstige landschaftliche Flächen
- Neuausweisung von Bauflächen
- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Sonderbauflächen
- Gemeinbedarfsflächen mit hohem Grünanteil
- Bauflächenentwicklung langfristige Reserve
- Altlastenstandort

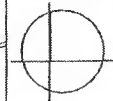
Gemeinbedarfsstandorte

- | Bestandort | Planung | |
|------------|---------|-----------------------------|
| | | Grundschule |
| | | Gesamtschule |
| | | Gymnasium |
| | | Realschule |
| | | Hochschule |
| | | soziale Einrichtung |
| | | Sportplatz / Sportanlagen |
| | | Turnhalle / Turnhallenanbau |
| | | Schwimmhalle |
| | | Freibad |

Städtebauliche Entwicklung



MASTERPLAN
Gesellschaft für Stadtplanung und Projektberatung mbH
Pfalzburger Straße 83
10719 Berlin
Telefon 030 - 884 202 50
Fax 030 - 881 80 42



September 1996
Maßstab im Original 1 : 10 000

0 250 500 1000 m



3. RAHMENBEDINGUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Die Rahmenbedingungen für die Entwicklung der Gemeinde als Ganzes und damit für die Grundlagen der Flächennutzungsplanung leiten sich ab aus den folgenden Faktoren, die in Kurzform dargestellt und im Hinblick auf ihren Einfluss auf die Planung erläutert werden:

- Siedlungsentwicklung (historische Entwicklung)
- Bevölkerungsentwicklung, (Wirtschaft, Denkmalschutz)
- Freiraumentwicklung und ökologische Grundlagen
- Verkehrliche und infrastrukturelle Bedingungen
- Entwicklungsimpulse der Gemeindeentwicklung

3.1 Siedlungs- und historische Entwicklung

Die heutige Gemeinde Zeuthen setzt sich aus den drei Siedlungen Zeuthen, Miersdorf und Gersdorf zusammen, die später zusammengelegt wurden.

In der sumpfigen Niederung an der Dahme siedelten, nach Gefäß- und Waffenfunden zu urteilen, vor etwa 4000-5000 Jahren Wanderbauern aus Südosteuropa, die vorwiegend vom Fischfang lebten. Damit gehört Zeuthen zu den ältesten Siedlungen in diesem Teil des Berliner Umlandes.

Dauerhafte Siedlungen entstanden erst viel später, vermutlich aber schon in der vorrömischen Eisenzeit. Während des 13. Jahrhunderts ließen sich im Zuge der Völkerwanderung slawische Stämme, die ihren Lebensunterhalt u. a. durch Bienenzucht und Fischfang bestritten, in der Region nieder. In der ersten urkundlichen Erwähnung Zeuthens aus dem Jahr 1375 taucht der Ort folglich unter dem slawischen Namen "Czyten" auf.

In derselben Zeit entstanden die Bauerndörfer Gersdorf, etwa dort wo sich heute die Försterei Wüstemark befindet, und Miersdorf, dem Gersdorf im 17. Jahrhundert angegliedert wurde. In Miersdorf entstand der noch heute erhaltene Dorfkern mit einer Kirche. Etwa 15 ha Ackerland standen zum Anbau zur Verfügung.

Durch Missernten, Krankheiten und kriegerische Auseinandersetzungen setzte im 17. Jahrhundert eine umfangreiche Abwanderung der Bevölkerung ein. Nach dem 30-jährigen Krieg (1618-1648) war Zeuthen bis auf einen Hof vollständig zerstört. Davon konnte sich der Ort nur langsam erholen. Ende des 18. Jahrhunderts wurden in Zeuthen und Miersdorf zusammen nur rund 70 Einwohner gezählt.

Etwa 100 Jahre später entwickelte sich der Ort demgegenüber sehr schnell. Dies war teilweise durch die Eröffnung der Bahnstrecke Berlin-Cottbus im Jahr 1866 bedingt, die wenig später auch einen Haltepunkt in Zeuthen erhielt. Gleichzeitig schritt die Industrialisierung im Berliner Raum schnell voran.

Schwerpunktmäßig entwickelte sich Zeuthen zu einer Berliner Vorort-Wohnsiedlung. In attraktiver Lage am See sowie im angrenzenden Waldgebiet entstanden schicke Villen und Wohnhäuser für die gehobenen Ansprüche der Berliner Unternehmer und Bürger, die es an den grünen Stadtrand zog. Gleichzeitig gewann der Ort auch als Ausflugsziel für erholungssuchende Berliner große Bedeutung. An den Wochenenden kamen zahlreiche Tagestouristen, um das reichhaltige gastronomische Angebot oder die drei am See errichteten öffentlichen Badestellen zu nutzen. Von letzteren ist heute keine mehr erhalten, das Seeufer ist überwiegend Privateigentum.

Die Entwicklung zum Wohnstandort in hervorragender landschaftlicher Lage wurde durch großzügige Parzellierungs- und Straßenentwicklungspläne unterstützt, die heute noch die räumliche Gliederung der Ortslage bestimmen (Siehe Bild 4). Diese Parzellierungen erfolgten teilweise in enger Abstimmung mit den Nachbargemeinden (Wildau, Schulzendorf, Eichwalde), so dass die Übergänge zwischen den Gemeinden oft nicht erkennbar sind. Innerhalb Zeuthens unterscheiden sich die einzelnen Gemarkungsteile jedoch deutlich voneinander, was eine gute Grundlage auch für eine differenzierte Weiterentwicklung der Gemeinde "im planerischen Konzept" der Jahrhundertwende bildet.

In den 20er Jahren entstanden weitere Ein- und Zweifamilienhäuser entlang der heutigen S-Bahn-Trasse, die die Zahl der Einwohner auf etwa 4000 im Jahr 1939 ansteigen ließen. In den 30er Jahren setzte die rege Bautätigkeit nun auch in Miersdorf ein; so wurde z.B. die Siedlung "Waldidyll" gegründet. Der mit den Parzellierungsplänen angedachte Baufortschritt blieb jedoch weit unter den Erwartungen der damaligen "Entwickler". Sowohl die Weltwirtschaftskrise als auch die Rüstungswirtschaft in den dreißiger Jahren führten zu einer Stagnation.

1950 wurde die S-Bahnlinie Grünau-Königs Wusterhausen elektrifiziert. So wurde Zeuthen wesentlich günstiger an das Berliner Nahverkehrsnetz angebunden. Sieben Jahre später wurde auch Miersdorf zusammen mit den kleinen Ansiedlungen Wüstemark und Hankelsablage eingemeindet, so dass die heutigen Gemeindegrenzen entstanden.

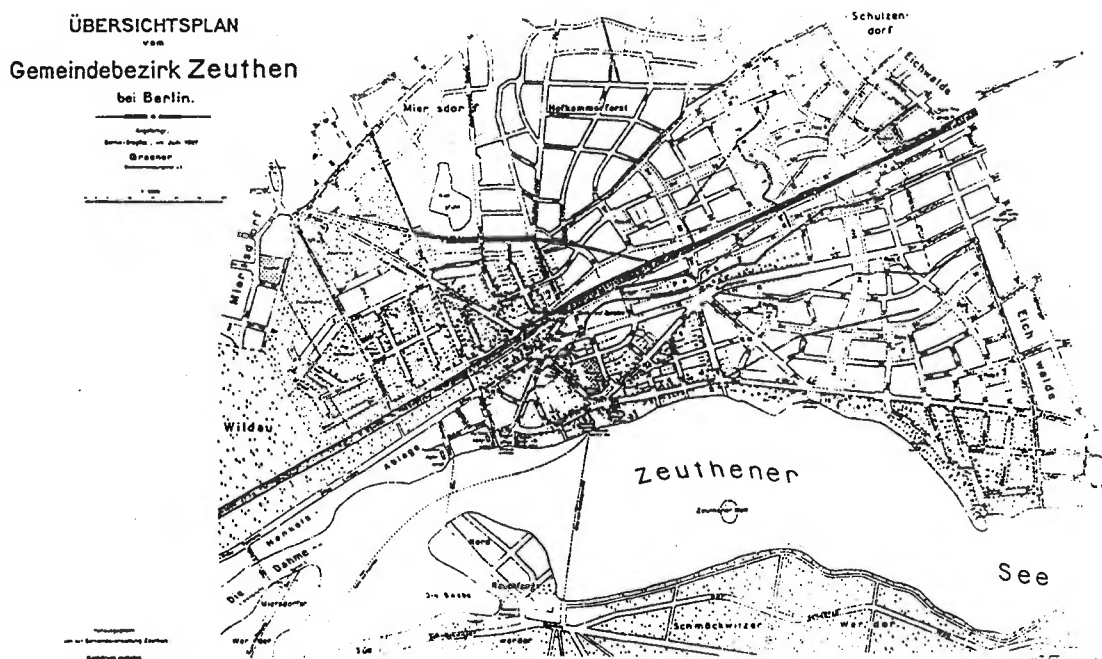


Bild 4: Übersichtsplan von Zeuthen (1927)

In der DDR-Zeit vollzogen sich weitere Um- und Ausbaumaßnahmen, sowie der Neubau von Eigenheimen. Neben den lückenschließenden Einfamilienhäusern und Eigenheimsiedlungen entstanden im Norden eine Neubausiedlung, die aufgrund der Plattenbautechnologie den städtebaulichen Rahmen der Gemeinde durchbricht. Der Bereich wurde durch den Bau einer Kaufhalle und einer Kinderkombination (Kinderkrippe und Kindergarten) aufgewertet.

Von großer Bedeutung für Zeuthen war die Ansiedlung eines Instituts der ehemaligen Akademie der Wissenschaften, das hier hervorragende Arbeitsbedingungen vorfand.

Die Bauentwicklung vollzog sich relativ langsam, da der private Wohnungsbau wenig Unterstützung erhielt, die Infrastruktur fehlte und ihr Ausbau vernachlässigt wurde. Aus den kriegsbedingten "Behelfsheimen" wurden Wochenendhäuser, zu denen sich auf den unbebauten Grundstücken neue, teilweise sehr komfortable gesellten. So entwickelte sich Zeuthen im Laufe der Nachkriegszeit weiter zu einem Wohn- und Erholungsgebiet mit hohem Anteil an Sommer- und Wochenendgrundstücken.

Seit der **Wiedervereinigung Deutschlands im Herbst 1990** vollzieht sich auch in Zeuthen der Wandel mit seinen Chancen und mit seinen Problemen, die sich besonders aus den ungeklärten Eigentumsverhältnissen ergeben. Trotzdem ist es der Gemeinde gelungen, wichtige Bauvorhaben voranzutreiben. Als Maßnahmen von besonderer Bedeutung seien hier beispielhaft genannt:

- Neubau der "Grundschule am Wald"
- Wohnungsneubau in Miersdorf
- Modernisierung und Sanierung von Wohnbauten
- Einkaufszentren in Miersdorf
- Neubau eines Hotels am Zeuthener See
- Neubau der Feuerwache in Miersdorf
- Gewerbestandort Schillerstraße
- Abschluss der zentralen Trinkwasserversorgung, Beginn des Ausbaus der Abwasserentsorgung
- Vielfältige Maßnahmen des Landschafts- und Naturschutzes.

Diese Fortschritte in der räumlichen Entwicklung soll mit dem Flächennutzungsplan und der verbindlichen Bauleitplanung weiter gefördert werden.

Denkmalschutz

Denkmalschutz besteht in Zeuthen für:

- Kirche in Zeuthen - späte Jugendstilausmalung
- Schulgebäude in der Schulstraße - Klinkerbau, 1932 von Brinkmann erbaut, figürlicher Schmuck
- Sogenannte Allkupferhäuser in der Niemöllerstraße 10 und im Forstweg 49
- Gedenkstein für Interbrigadisten, Seestraße
- Ehemaliges Rathaus in Miersdorf, Pulverberg 1
- Kirche in Miersdorf - Feldsteinkirche, besonders wertvolle Altarfiguren.
- Sowjetischer Ehrenfriedhof in Miersdorf

Denkmalverdacht besteht für folgende Objekte (Liste ist nicht abgeschlossen):

- Feuerwehr Zeuthen - gründerzeitlicher Klinkerbau
- Dorfaue Zeuthen - Ursprung des Ortes, Hofanlagen
- Dorfanger Miersdorf
- Kupferhaus in der Stedinger Straße
- Villenbebauung an der Seestraße - "Prachtstraße"
- Villa "Herzog"

3.2 Bevölkerungsentwicklung 1970 - 1999

Derzeit leben in Zeuthen **8800 Einwohner** mit Hauptwohnsitz. Die Einwohnerentwicklung von 1970 bis 1998 wird Tabelle 1 und Bild 5 dargestellt.

Die Einwohnerentwicklung der Gemeinde war seit den 70er Jahren bis Mitte der 90er Jahre rückläufig. Eine der wichtigsten Ursachen war die Konzentration des Wohnungsneubaus in den Schwerpunktstädten der DDR. Da junge Familien nur dort Wohnungen erhielten, verließen sie die kleineren Orte.

Eine deutliche Zuspitzung trat in den Jahren 1989 und 1990 durch den Wegzug in die alten Länder der Bundesrepublik ein. Seit 1994 ist wieder ein leichter Zuwachs zu verzeichnen. Dies ist vor allem dem Zuzug von Neubürgern infolge des Eigenheimbaus anzurechnen.

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Zeuthen wird gegenwärtig weniger durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten- und Sterberaten), als vielmehr durch die Wohnungsbau- und Wirtschaftsentwicklung im Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg bestimmt.

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung 1970 bis 1999* (30. 6.1999)

Jahr	1970	1981	1985	1990	1992	1994	1996	1998	1999*
Einwohner	9121	8610	8236	7860	7696	7794	8056	8665	8798

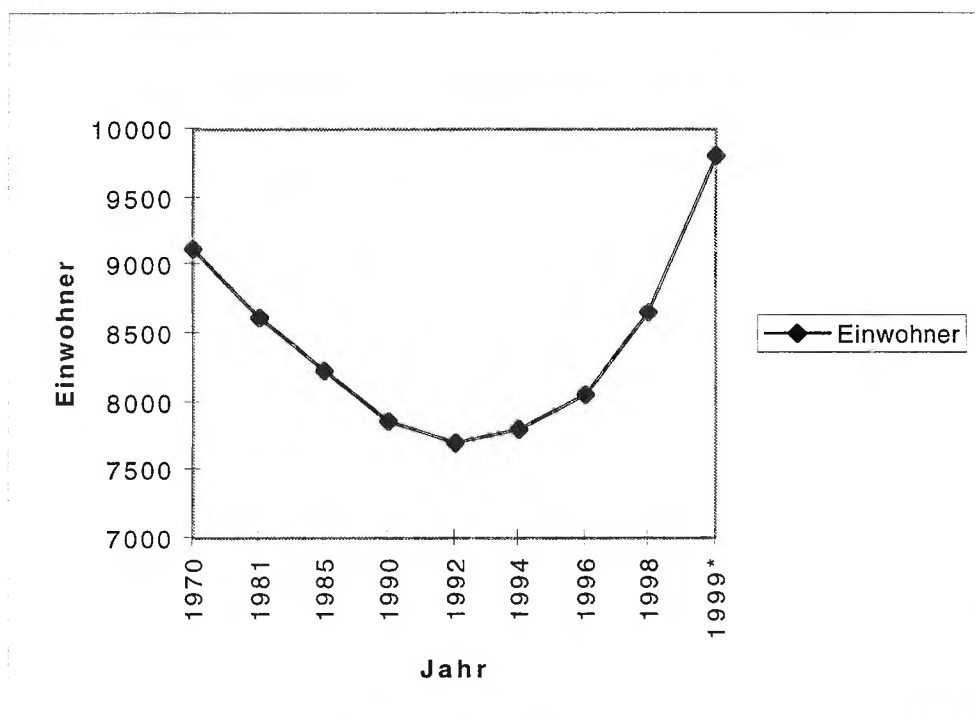


Bild 5: Einwohnerentwicklung Zeuthen 1985 bis 1999

Sehr gering ist gegenwärtig der Anteil der Kinder bis fünf Jahre, der bei ca. 4 % liegt. Dagegen ist der Anteil der über 60jährigen mit 24 % relativ hoch. Dieser Altersaufbau dürfte sich erst langfristig zugunsten der jüngeren Menschen verschieben, da bei der zu erwartenden Stadt-Land-Wanderung hauptsächlich

jüngere Familien nach Zeuthen ziehen werden. Speziell durch die Bebauung im Zeuthener Winkel, wo in großem Umfang und in erster Linie Wohnungen für Familien entstehen sollen, wird sich die Einwohnerschaft in Zeuthen verjüngen. Eine solche Entwicklung ist allerdings auch von der Bereitstellung eines entsprechenden Angebots an Kindertagesstätten, Schulen und Spielplätzen abhängig.

Die Dynamik der Einwohnerentwicklung wird - was die Einflussnahme der Gemeinde Zeuthen betrifft - im wesentlichen von der Innenentwicklung (Verdichtung im Bestand, Nutzung unbebauter Parzellen), von der Realisierung der Wohnbebauung im Zeuthener Winkel und letztlich von der Klärung der Eigentumsfragen bestimmt.

3.3 Wirtschaft

Die Gemeinde Zeuthen ist vor allem Wohnstandort. Die wichtigsten Arbeitsstätten sind - neben der Versorgung der Bevölkerung mit wohnungsnahen Dienstleistungen - das Forschungsinstitut DESY, die Leuchtenherstellung "Berlux", kleinere Baubetriebe, weitere rund 60 Handwerksbetriebe und das Gaststätten- und Beherbergungsgewerbe.

3.4. Freiraumentwicklung und ökologische Grundlagen

Freiflächenentwicklung sowie Schutz und Gewährleistung gesunder Lebensbedingungen sind wichtige Grundlagen und Ziele der Flächennutzungsplanung. Im Landschaftsplan werden die landschaftsökologischen Grundlagen, die Erfassung und die Bewertung wichtiger Raumnutzungen aus landschaftsplanerischer Sicht sowie die aktuelle Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, geordnet nach den einzelnen Schutzgütern, ausführlich dargestellt. Im Flächennutzungsplan werden lediglich die Schwerpunkte "Langfristige Entwicklungskonzeption" und "Bewertung geplanter Vorhaben im Hinblick auf landsplanerische Zielvorstellungen (Eingriffsregelung)" übernommen.

Im folgenden werden die Rahmenbedingungen

- Naturgeographische Einordnung und naturräumliche Gliederung
- Geomorphologie und Geologie
- Böden
- Grund- und Oberflächenwasser
- Klima und Luft
- Pflanzen- und Tierwelt sowie die
- Heutige potenziell natürliche Vegetation

dargestellt und im Hinblick auf die Integration in den Flächennutzungsplan kurz erläutert.

3.4.1 Naturgeographische Einordnung und naturräumliche Gliederung

Die Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen vereinen in sich fast alle formenmäßigen bzw. landschaftlichen Elemente Teltowplatte ein, in welche runde oder längliche Pfuhle eingesenkt sind (z.B. Kiehlpfuhl). Zeuthen liegt in einem Randbereich dieser sonst nahezu ebenen Moränenlandschaft und weist eine eher kuppige Oberfläche auf.

Das glazialer, spätglazialer und holozäner Anlage oder Prägung. Dominant sind die Platten und Niederungen. Den größten Anteil des Planungsraumes nimmt die Ostbrandenburgische Seen- und Hügelgebiet schließt sich östlich

an. Typisch ist ein Mosaik aus ebenen bis flachwelligen Lehm- und Sandplatten, Sander- und Talsandflächen, Endmoränenhügeln, feuchten Niederungen und zahlreichen Seen.

Der östliche Teil der Gemeinde liegt in der Berlin-Fürstenwalder Spreetal-Niederung (Untereinheit), die sich aus Talsandflächen des Berliner Urstromtales zusammenfügt. Sie reicht vom Odertal bis zum Haveltal in Berlin. In Zeuthen wird die besondere Ausprägung dieser Einheit an der fast ebenen Talsandfläche (Zeuthener Winkel) und am Zeuthener See deutlich.

Auch das Relief des Planungsraumes spiegelt diese Gliederung wider. Die tiefsten Stellen entlang des Selchower Flutgrabens bilden eine Niederung, die sich bis zum Zeuthener See erstreckt. Deutlich davon abgegrenzt liegen die Bereiche der Teltowplatte im Osten des Planungsraumes. Sie weisen Höhen zwischen 40 und 55 m auf, wobei die größeren Erhebungen zumeist unter Wald liegen und so landschaftlich eher unauffällig erscheinen. Besonders interessant ist der Höllengrund mit seinen relativ steilen Geländesprüngen.

3.4.2 Geomorphologie und Geologie

Die Oberflächenform wurde im Verlauf von drei Eiszeiten (Elster, Saale, Weichsel) und von zwei Zwischeneiszeiten durch Vorgänge gestaltet, die sich bei den Ablagerungen der vom Eis mitgeführten Gesteine, Gesteinstrümmer und Schuttmassen (Geschiebe) sowie bei den Abschmelzprozessen der gewaltigen Eismassen abgespielt haben. Zur Zeit seiner größten Ausdehnung vor etwa 60.000 bis 70.000 Jahren reichte das Inlandeis in Brandenburg bis zur Linie Brandenburg-Beelitz-Luckenwalde.

Die Oberflächenformen wurden im Holozän durch die Einwirkung von Wind, Wasser u.a. abgewandelt. Im Planungsraum resultieren daraus eine flache und wellige Moränenlandschaft der Weichsel-Eiszeit, eine breite holozäne Talau, die Schmelzwasserrinne des Zeuthener Sees sowie mehrere Binnenlanddünen. Als besonderes Element ist der südliche Teil des Ebbegrabens als eine eiszeitliche Abflussrinne (Höllengrund) zu nennen.

3.4.3 Böden

Im Planungsraum stehen Lockergesteine des Quartärs an.

Entkalkung und Tondurchschlammung - meist unter Wald - waren die wichtigsten pedogenetischen Prozesse im Holozän, die über das Zwischenstadium der Braunerden (bzw. Pararendzina) zur Entstehung der Parabraunerden mit Entkalkungstiefen zwischen 1 und 2 m führten. Hierunter fallen besonders die westlichen Teile Zeuthens sowie die höher gelegenen Bereiche im Nordosten.

Starke Versauerung - vor allem unter Kiefernwald - führt zur Ausbildung von Fahlerden. In Zeuthen kann man davon ausgehen, dass es nicht zu Podsolen gekommen ist. Die Ursache dafür ist die Entwaldung und die damit verbundene Verheidung der Flächen. Die geringen Jahresniederschläge sprechen ebenfalls gegen eine solche Podsolierung in den Bereichen der Moränen

In den Niederungen und Tälern wurde die Bodenentwicklung maßgeblich durch den Faktor Wasser beeinflusst. Hier herrschen vor allem Gleye vor; auf wechselnd nassen und trockenen Standorten finden sich Pseudogleye.

In den grundwasserferneren Bereichen östlich (bis nahe an das Ufer des Zeuthener Sees) und westlich des Zeuthener Winkels haben sich zunächst Braunerden und Bänderbraunerden gebildet. Weite Teile dieses Bodentyps

sind durch anthropogenen Einfluss (Versiegelung, Gartennutzung, Verunreinigung) stark überformt.

Auf Rieselfeldern (im Zeuthener Winkel) wurde der ursprüngliche Bodentyp allmählich umgewandelt. Es treten starke Auswaschungsmerkmale sowie Bleichungserscheinungen und Buntfleckigkeit auf. Besonders Nitrate und Schwermetalle reichern sich im Boden an. Das Rieselfeld im Zeuthener Winkel zeichnet sich durch hohen Wasserstand aus und besitzt flächige Schilfgürtel.

In Zeuthen gibt es nur wenige Flächen, die landwirtschaftlich genutzt wurden. Die meisten dieser Böden sind sandige und anlehmig sandige Ackerböden. Grünlandböden (Sand, lehmiger Sand, Moor) gibt es seltener und nur kleinflächig. Nennenswert ist der Grünlandstandort im heutigen Naturschutzgebiet Flutgrabenaue Waltersdorf.

Die Ackerwertzahlen liegen im Altkreis Königs Wusterhausen durchschnittlich bei 27 Punkten. In Zeuthen gelten diese Werte jedoch lediglich für die Talsandbereiche im Zeuthener Winkel. Die Eignung als Acker ist hiermit als schlecht bis mäßig zu bewerten.

3.4.4 Grund- und Oberflächenwasser

Grundwasser

Im Planungsraum nehmen die Grundwassergleichen (Hydroisohypsen) von Osten nach Westen zum See hin stetig ab. Der Zeuthener See wird auch durch seitlich einströmendes Grundwasser gespeist. Andererseits ist mit einer Strömung aus Richtung Zeuthener See in die grundwasserführenden Schichten bei Grundwasserentzug und in Trockenzeiten zu rechnen. Der Zeuthener See stellt somit zunächst ein Grundwasserzehrgebiet dar.

Besonders wichtig ist die Neubildung von Grundwasser. Die Gefährdung des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen hängt stark vom Flurabstand und der Bindigkeit der überlagernden Gesteinsschichten ab.

Oberflächengewässer

Zeuthen liegt im Einzugsgebiet Dahme/Nottekanal. Der Zeuthener See prägt den Planungsraum. Er ist Bundeswasserstraße, hat eine Oberfläche von 2,31 km² und eine mittlere Tiefe von 4 m (max. Tiefe 5,1 m). Das Volumen beträgt 9,2 hm³. Ein weiterer Dahmesee ist der Sellenzugsee. Innerhalb der Gemeinde liegt der Miersdorfer See, eine ehemalige Tonabgrabungsstelle.

Es gibt eine Reihe von Kleingewässern, die z.T. nur temporär Wasser führen und sich im Verlandungsprozess befinden (Kiehlpfuhl). Diese Gewässer liegen bandartig im Bereich des NSG Höllengrund/Pulverberg und sind mit dem Ebbegraben verbunden. Eine weitere Kette von Kleingewässern liegt südlich des Heideberges und erstreckt sich bis in die Siedlungsbereiche. Gräben mit prägendem Charakter sind der Flutgraben und der Ebbegraben.

3.4.5 Klima und Luft

Großklimatisch liegt Brandenburg im Ostdeutschen Binnenlandklima, im Grenzbereich zwischen östlichem Kontinentalklima und submariner Beeinflussung durch die Elbtalniederung. Das Planungsgebiet liegt im Ostdeutschen Zentralkreis als Teil des Subsarmatischen Bezirks (WERTH 1927).

Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt 8,5°C (mittlere Januar-temperatur -1,1°C, mittlere Julitemperatur 18°C). Der letzte Frosttag liegt zwischen dem 24. und 26. März; der erste Frosttag des Jahres liegt zwischen dem 20. und 28.

Oktober. Die mittleren Jahresniederschläge liegen in Zeuthen bei etwa 540-600 mm (541 mm/Jahr an der Messstelle in Königs Wusterhausen).

Die Hauptwindrichtung ist Nordwest. Die Austauschverhältnisse sind als günstig anzusehen. Austauscharme Wetterlagen treten relativ selten auf. Geringe Differenzen der Oberflächen- und Lufttemperaturen und das wenig ausgeprägte Relief verhindern eine ausgeprägte thermische Dynamik. Die wichtigsten Kaltluftentstehungsgebiete sind die landwirtschaftlich genutzten Niederungs- und Moränenflächen, wobei sich die kalte Luft in den Niederungen sammelt.

Der überwiegende Teil der Siedlungsflächen ist relativ stark durchgrünt und nur mäßig stark versiegelt. Die in diesen Gebieten entstehenden Stäube können durch die Vegetation gebunden werden.

Der Planungsraum gehört zum Klimaausgleichsraum für Berlin. Der Talraum der Dahmeseen und des Flutgrabens (Zeuthener Winkel) hat als Frischluftbahn überörtliche Bedeutung.

3.4.6 Pflanzen- und Tierwelt

Die Tier- und Pflanzenwelt des Planungsraumes wird zum einen durch die landschaftsökologischen standörtlichen Voraussetzungen (Boden, Wasser und Klima) und zum anderen durch die z.T. intensive anthropogene Überformung der Landschaft geprägt. Trotz der anthropogenen Überformung der Landschaft konnten in Teilen Naturräume von überörtlicher Bedeutung erhalten werden, die Lebensraum seltener und bestandsgefährdeter Tierarten sind.

Aus floristischer Sicht zeigt sich das Planungsgebiet als ein sehr heterogenes Gebiet. Die vorkommenden Pflanzenarten reicht von extrem nassen Standorten (Pfuhe, Höllengrund) bis hin zu sehr trockenen Lebensräumen im Hangbereich des Pulverberges und innerhalb der Waldbereiche.

3.4.7 Heutige potenzielle natürliche Vegetation

Sinn dieser Beschreibung ist es, "das heutige Potenzial der natürlichen Wuchskräfte unter den tatsächlichen vorhandenen Standorteigenschaften, mit denen wir in Wirklichkeit zu rechnen haben, so zuverlässig wie möglich zu erkennen, auch wenn diese durch vergangene menschliche Wirkungen geschaffen wurden und dadurch von den früher vorhandenen, natürlichen abweichen" (TÜXEN 1956, aus BUNDESMINISTER FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND REAKTORSICHERHEIT/ UMWELTBUNDESAMT 1992).

Im 5. bis 6. Jahrhundert u. Z. war Brandenburg fast siedlungsleer und eine ausgesprochene Naturlandschaft mit flächenhafter Bewaldung. Von Natur aus offene Stelle spielten nur eine untergeordnete Rolle. Wiesen gab es nur in Form von Biberwiesen, die durch längere Überstauung von Abschnitten schmaler Fluss- und Bachtäler infolge Anlage von Biberdämmen und später durch Wildverbiss in der Wiederbewaldung gehemmt waren. Abgewandelt durch z.T. gravierende, auch über lange Zeiträume irreversible Standortveränderungen (z.B. Meliorationen, Bodendegradation, Schadstoffeinträge, Klimaveränderungen), würde sich im Laufe der nächsten Jahrhunderte ohne menschliche Einwirkungen wieder ein ähnlicher Zustand entwickeln.

3.5 Verkehrliche und infrastrukturelle Bedingungen

Die Gemeinde Zeuthen ist hervorragend in das regionale Verkehrsnetz eingebunden. Der S-Bahnhof liegt zentral im Gemeindegebiet: Dadurch ist Zeuthen in der Hauptverkehrszeit im 10-Minuten-Takt sowie in den Nebenver-

kehrzeiten im 20-Minuten-Takt mit der Stadt Berlin und ihren Arbeits- und Einkaufsstätten verbunden. Mit der S-Bahn gelangt man auch zu den Bahnhöfen des Regional- und des Fernverkehrs (Königs Wusterhausen, Berlin-Schönefeld Flughafen, Berlin-Schöneweide u. a.).

Die Gemeinde ist an das überörtliche Straßennetz durch Kreis- und Landesstraßen angeschlossen. Sie führen zur B 179, zur A 113 und zur A 10.

Mit der Standortentscheidung für den Flughafen Berlin-Brandenburg-International werden sich deutliche Veränderungen ergeben, die neben dem Standortvorteil auch Risiken bergen (Lärm- und Schmutzbeeinträchtigung).

Zeuthen liegt an der Wasserstraße Dahmeseen, der nächste Hafen befindet sich in Königs Wusterhausen. Fährverbindung bestand zum Miersdorfer Werder.

Zeuthen ist Mitglied im Märkischen Wasser- und Abwasserverband. Dieser ist Träger der gegenwärtigen Arbeiten am Ausbau des Entwässerungsnetzes. Der Flächennutzungsplan wurde mit ihm abgestimmt.

3.6 Impulse für die Gemeindeentwicklung

Die Entwicklung der Gemeinde Zeuthen basiert vor allem auf den Potenzialen, die sich mit dem Stichwort "**Wohnen im Grünen**" umschreiben lassen.

Die Potenziale für die Entwicklung des naturnahen Wohnens sind erheblich größer als der Eigenbedarf der Gemeindebevölkerung. Dies ist angesichts der zurückliegenden Entwicklung im Umland Berlins der Normalfall. Vor dem Hintergrund der äußerst geringen Ausnutzung der teilweise gut, zu großen Teilen jedoch nur mangelhaft erschlossenen Flächen, ist der Gewinn von Zuziehenden eine Grundvoraussetzung für die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde, da sie sonst auf Dauer nicht in der Lage ist, die notwendige infrastrukturelle Ausstattung (Abwasser, Straßen u. a.) schrittweise auszubauen und sozialverträglich zu unterhalten.

Eine befriedigende Erfüllung dieser Zielsetzung ist jedoch nur in Zusammenarbeit mit den benachbarten Gemeinden insgesamt raum- und sozialverträglich zu erreichen. Zeuthen ist vor allem Wohnstandort und seit eh und je auf Arbeitsplatzangebote in der Nachbarschaft angewiesen. Diese sind vor allem in der Bundeshauptstadt verfügbar. In der unmittelbaren Nachbarschaft sind Wildau und Königs Wusterhausen wichtige Arbeitsstättenzentren. Diese insgesamt günstige Konstellation von Arbeitsplätzen in der näheren und weiteren Nachbarschaft begründet die Tatsache, dass in Zeuthen keine bedeutenden Flächenausweisungen für Gewerbegebiete notwendig sind.

Gleichzeitig wurde deutlich, dass die Nachbargemeinde Eichwalde über keinerlei Bauflächen im Außenbereich verfügt und deshalb an einer gemeinsamen Entwicklung des Gebietes "Zeuthener Winkel" interessiert ist. Wenn zwischen den beteiligten Gemeinden die entsprechenden Vereinbarungen getroffen werden, ist für den Raum als Ganzes eine Standortoptimierung möglich. Diese Fragestellung wurde im Zusammenhang mit der Arbeit am städtebaulichen Entwicklungskonzept ausführlich bearbeitet und findet ihren Niederschlag in den Leitlinien der Gemeinde als Ganzes und zu den wichtigsten Teilfunktionen.

4. GRUNDZÜGE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Voraussetzung für eine langfristig tragfähige Flächennutzungsplanung ist ein langfristiges Gemeindeentwicklungskonzept, das die Leitlinien und Ziele der Flächenentwicklung darstellt und damit die Rahmenbedingungen für das politische und planerische Handeln absteckt. Dieses Entwicklungskonzept wurde in einem gemeinsamen Prozess von Gemeindevertretung, Verwaltung und Planern entwickelt.

4.1. Grundlagen und Ziele der Gemeindeentwicklungsplanung

Die Gemeinde Zeuthen ist ein Wohnstandort mit Naherholungsfunktionen im engeren Verflechtungsraum Brandenburg- Berlin. Durch den S-Bahn-Anschluss ist die Mitte von Berlin in einer halben Stunde erreichbar. Die zukünftige Einwohnerentwicklung orientiert sich an den Innenpotenzialen, die - ohne dass die Erholungsqualitäten eingeschränkt werden - wegen der guten Verkehrslage verträglich genutzt werden sollten.

Von diesen Zielen ausgehend wurden die Leitlinien für die Entwicklung des Wohnens, der Freiräume, der sozialen Infrastruktur und des Verkehrs entwickelt und mit Hilfe der Szenariotechnik auf der Grundlage der Entwicklungspotenziale mehrere Varianten ermittelt. In einem Abwägungsprozess wurde unter den potenziellen Entwicklungsmöglichkeiten eine Vorzugsvariante ausgewählt. Damit waren die Grundzüge der Entwicklung der Gemeinde als Ganzes bestimmt. Von diesem Grobszenario der gemeindlichen Entwicklung wurden die wichtigsten Aussagen für die weitere Gestaltung des Wohnens, des Freiraums, der sozialen Infrastruktur und der Zentren, des Verkehrs und der technischen Infrastruktur abgeleitet.

4.2. Konzept für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Zeuthen

In der Steuerungsgruppe zum Flächennutzungsplan wurde im November 1995 ein Grobkonzept für die Gemeindeentwicklungsplanung vorgestellt und beraten. Aus ihm entstand in einem Entwurfs- und Abstimmungsprozess das Konzept zur Städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Zeuthen, das am 17. April 1996 in einer gemeinsamen Sitzung der entsprechenden Ausschüsse der Gemeindevertreterversammlung beraten wurde. Dieses Konzept wurde als Arbeitsgrundlage bestätigt. Ihm lag das folgende Leitbild zugrunde:

- Attraktives Wohnen mit hohem Freiraumanspruch, wertvoller wohnungsnaher sozialer Ausstattung sowie umweltverträglicher verkehrlicher und stadttechnischer Erschließung
- Stadtnahe Erholung und Tourismus unter Berücksichtigung des Schutzes und der Weiterentwicklung der natürlichen Ressourcen und der Landschaft
- Intelligente Arbeitsplätze in Forschung, Wissenschaft, Kultur und im Dienstleistungsgewerbe.

Das Ergebnis der Diskussion wurde als **Entwicklungskonzept Zeuthen (Plan 2)** im Maßstab 1:10 000 zusammenfassend dargestellt sowie durch Fachpläne und einen Erläuterungsbericht ergänzt. Dieses Entwicklungskonzept wird im wesentlichen von den Anforderungen der Wohnungsbauentwicklung und dem Schutz und der Weiterentwicklung der natürlichen Lebensumwelt bestimmt.

5. WOHNEN

Das Wohnen bildet die "Leitfunktion" der gemeindlichen Entwicklung, nicht nur, weil die Siedlungsfläche fast ausschließlich dieser Nutzung dient, sondern weil von dem Wohnen die anderen Flächenausweisungen im wesentlichen bestimmt werden.

5.1 Leitlinien für die Entwicklung

- Entwicklung des Ortes als attraktiver Wohnstandort mit hohem Erholungs- und Freizeitwert am Rande von Berlin
- Bereitstellung von Wohnraum in Übereinstimmung mit den differenzierten Ansprüchen der Bewohner
- Gewährleistung naturraumverbundener Wohnformen und Sicherung eines hohen Grünflächenanteils des Wohnbaulandes
- Flächenbevorratung für unterschiedlichen Nutzeransprüchen gerecht werdende Wohnformen
- Gewährleistung einer qualitätvollen und wohnungsnahen Versorgung mit Einrichtungen des Gemeinbedarfs und mit Freiflächen
- Sicherung einer siedlungsverträglichen Verkehrserschließung und einer umweltverträglichen Ver- und Entsorgung.

5.2 Ausgangsbedingungen und Potenziale

Im Gegensatz zum FNP-Entwurf von 1992 wird dem Flächennutzungsplan 1999 eine konsequent auf die Nutzung der Innenpotenziale gerichtete Konzeption zugrundegelegt. Ihr ging eine sorgfältige Analyse der verfügbaren Potenziale voraus, die unter dem Aspekt eines mit den Ausschüssen der Gemeindevertreterversammlung abgestimmten Zielkonzeptes erfolgte.

Die Siedlungsstruktur der Wohn- und Mischgebiete unterscheidet sich innerhalb der Gemeinde Zeuthen nur in einem relativ kleinen Spektrum:

- Dorfgebiete (Dorfkern Zeuthen, Dorfkerne Miersdorf)
- Wohn- und Mischgebiete mit Zentrumsfunktionen in offener, maximal 3geschossiger Bauweise (Umfeld des S-Bahnhofs sowie entlang der See-straße, der Lindenallee und der Fontaneallee)
- Siedlungsgebiete mit Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern mittlerer Dichte (Flussviertel, Bayerisches Viertel, Heideberg)
- Siedlungsgebiete mit Einfamilien- und Wochenendhausgebieten geringer Dichte (Korsopromenade, Kurpromenade, Mittelpromenade)
- stark untergenutzte Siedlungsgebiete (Falkenhorst) sowie das
- Neubaugebiet mit Plattenbauten an der Heinrich-Heine-Straße.

Zur Analyse des Bestandes und der Wohnbaupotenziale wurde die Gemeinde Zeuthen auf der Grundlage der strukturellen Unterschiede und der Flurgrenzen in 10 Teilgebiete gegliedert (**Karte 1: Einwohnerentwicklung nach Teilgebieten**). Für diese Teilbereiche wurden die Flächenpotenziale, die Defizite und die möglichen Entwicklungspfade dargestellt.

Desweiteren wurde vor allem der Bestand der Siedlungsgebiete mit Einfamilien- und Wochenendhausbebauung untersucht und durch Vor-Ort-Untersuchungen unteretzt. Die höchsten Innenpotenziale (absolut und relativ) existieren in den Teilgebieten III, IV, IX und X. Hier gibt es rund 1200 nicht

wohngenuzte Parzellen, auf denen bei einer Belegung von nur 2,44 E/Parzelle (das ist die gegenwärtige Belegungsdichte in diesen Bereichen) rund 3000 Einwohner angesiedelt werden könnten.

Die Gemeinde ist an der landschaftsbezogenen Wohnqualität sehr interessiert. Dies setzt voraus, dass die Parzellen eine Mindestgröße behalten sollten, die den gegenwärtigen Strukturen nahekommt. Die Übersicht **Tabelle 2** und **Karte 2: "Analyse der Grundstücksgrößen"** zeigen die Größenverteilung der rund 4000 Wohnbauparzellen in Zeuthen:

unter 800 qm	1329 Stück	= 33 %
800 bis 1000 qm	1143 Stück	= 29 %
1000 bis 1200 qm	744 Stück	= 19 %
über 1200 qm	753 Stück	= 19 %

81 % der Grundstücke sind kleiner als 1200 qm. Nur bei 19 % der Grundstücke, von denen ein großer Teil in den Villengebieten und auf dem Miersdorfer Werder liegt, würde sich nach Teilung eine Größe von wenigstens 600 qm ergeben. Dieser Wert liegt deutlich unter der für Zeuthen typischen Grundstücksgröße und sollte deshalb auch als Mindestgröße möglicher Grundstücksteilungen dargestellt werden. In der gewachsenen Siedlungsstruktur sollte besonders im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Teilung von Grundstücken zur Einordnung neuer Baukörper die Ausnahme sein. Sie ist auf solche Areale zu beschränken, wo alle Rahmenbedingungen dafür sprechen (Flächengröße, Straßen- und Medienerschließung, Erreichbarkeit).

Zusammengefasst lassen sich die verfügbaren Entwicklungspotentiale in folgende Kategorien gliedern:

- Innenpotenziale bei schrittweiser Verbesserung der baulichen Struktur bebauter Parzellen (Um- und Ausbau, Abriss-Neuba und Sonstiges führen langfristig zu einer höheren Grundstücksausnutzung von 20 bis 30 %)
- Innenpotenziale der bisher nicht zum Wohnen genutzten, weitgehend jedoch als Wohnbauland dargestellten Parzellen (rund 1500 von 4000 Parzellen insgesamt)
- Planungsabsichten der Gemeinde (im Verfahren befindliche Planungen)
- Wohnungsneubauegebiet "Zeuthener Winkel" als großflächige Maßnahme im Außenbereich. (Nach einer Aussprache mit der Gemeinsamen Landesplanung, Referat 6, wurde die Flächenausweisung im Zeuthener Winkel gegenüber den ursprünglichen Planvorstellungen von 1500 auf etwa 270 bis 300 Wohnungen erheblich reduziert, so dass hier eine Einwohnerzahl von 800 nicht überschritten wird.)

5.3 Entwicklungskonzept

Es wurden drei Szenarien für die langfristige räumliche Entwicklung der Gemeinde und ihre generellen Potenziale untersucht. In diesen Grobszenarien variiert die Einwohnerzahl von rund 13 000 bis rund 17 500. Eine mittlere Variante wurde mit einem Entwicklungspotenzial von rund 14 000 Einwohnern als Vorzugsvariante ausgewählt.

Diese langfristige generelle Entwicklung berücksichtigt

- eine maßvolle Innenentwicklung der bereits bebauten Flächen im Zuge von Um- und Ausbauten
- eine in Abhängigkeit von der Lagegunst differenzierte Inanspruchnahme der unbebauten Parzellen für den Wohnungsbau (2,4 - 4 Einwohner je Parzelle)
- eine verträgliche, gegenüber den bisherigen Ansätzen reduzierte Ausnutzung der vorliegenden Planungen (B- und V+E-Planentwürfe) bzw. Abrundungsgebiete sowie
- eine Ausnutzung des Zeuthener Winkels für 800 Einwohner.

Die zurückhaltende Flächenausnutzung unterstreicht den Charakter der stark durchgrüneten und landschaftlich geprägte Wohnstruktur. Die verschiedenen Möglichkeiten werden ausgewogen (vorrangig Innenentwicklung) genutzt. Die dargestellten Potenziale ermöglichen einen potenziellen Zuwachs von jährlich 180 - 250 Einwohnern und können in einem Zeitraum, der über die übliche Geltungsdauer des Flächennutzungsplanes hinausreicht, genutzt werden. Gleichzeitig kann eine zeitlich gestaffelte Inanspruchnahme von jährlich 3 bis 5% der "freien" Parzellen sozial verträglich und ohne die befürchtete Verdrängung gestaltet werden.

Ausgehend von den langfristigen generellen Potenzialen, der bisherigen Entwicklung und den gegenwärtigen Tendenzen wird für den Planungszeitraum des Flächennutzungsplans, das Jahr 2015, eine Anzahl von **12 000 Einwohnern** als Ziel- und Berechnungsgröße zugrunde gelegt.

Das Entwicklungskonzept schafft den Rahmen für unterschiedliche Formen des Wohnungsbaus und damit für die Realisierung unterschiedlicher Nutzerinteressen. Hierzu gehören: Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, verträglicher Geschossbau und Sonderwohnformen sowie Eigentums- und Mietwohnungsbau. Um eine Segregation zu vermeiden, müssen Formen des Sozialen Wohnungsbaus entwickelt werden, die sich in die gewachsenen Strukturen der Zeuthener Bebauung einfügen.

In Zeuthen müssen auch von außen wirkende, exogene Faktoren berücksichtigt werden. Hierzu gehören - neben den Impulsen aus der Entwicklung der Hauptstadt Berlin - vor allem die Chancen, die sich aus einer Zusammenarbeit mit der Nachbargemeinde Eichwalde ergeben können. Dabei kommt der Planung im Zeuthener Winkel eine große Bedeutung zu. Besonders für die Gemeinde Eichwalde, die über keine freien Flächen verfügt, kann hier Wohnungsbedarf gedeckt werden.

5.4 Diskussion der Wohnungsbaustandorte

Von besonderem Interesse für eine ausgewogene Entwicklung der Gemeinde ist die Frage nach der Inanspruchnahme von Bauflächen im Außenbereich. Hier muss geprüft werden, ob die Inanspruchnahme dringend erforderlich, und wenn ja, in welcher Weise sie ausgleichbar ist. Im Verfahren wurden die folgenden vier Vorhaben einer eingehenden Prüfung unterzogen:

- Zeuthener Winkel
- Schillerstraße
- Wüstemarker Weg
- Rhabarberfeld.

In den Flächennutzungsplan **aufgenommen**:

Zeuthener Winkel bei Beachtung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen und Begrenzung auf 300 WE

Wüstemarker Weg bei Beachtung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen und Begrenzung auf maximal 40 WE

In den Flächennutzungsplan **nicht aufgenommen**:

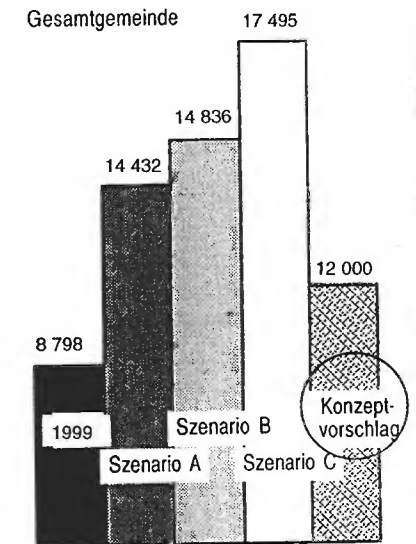
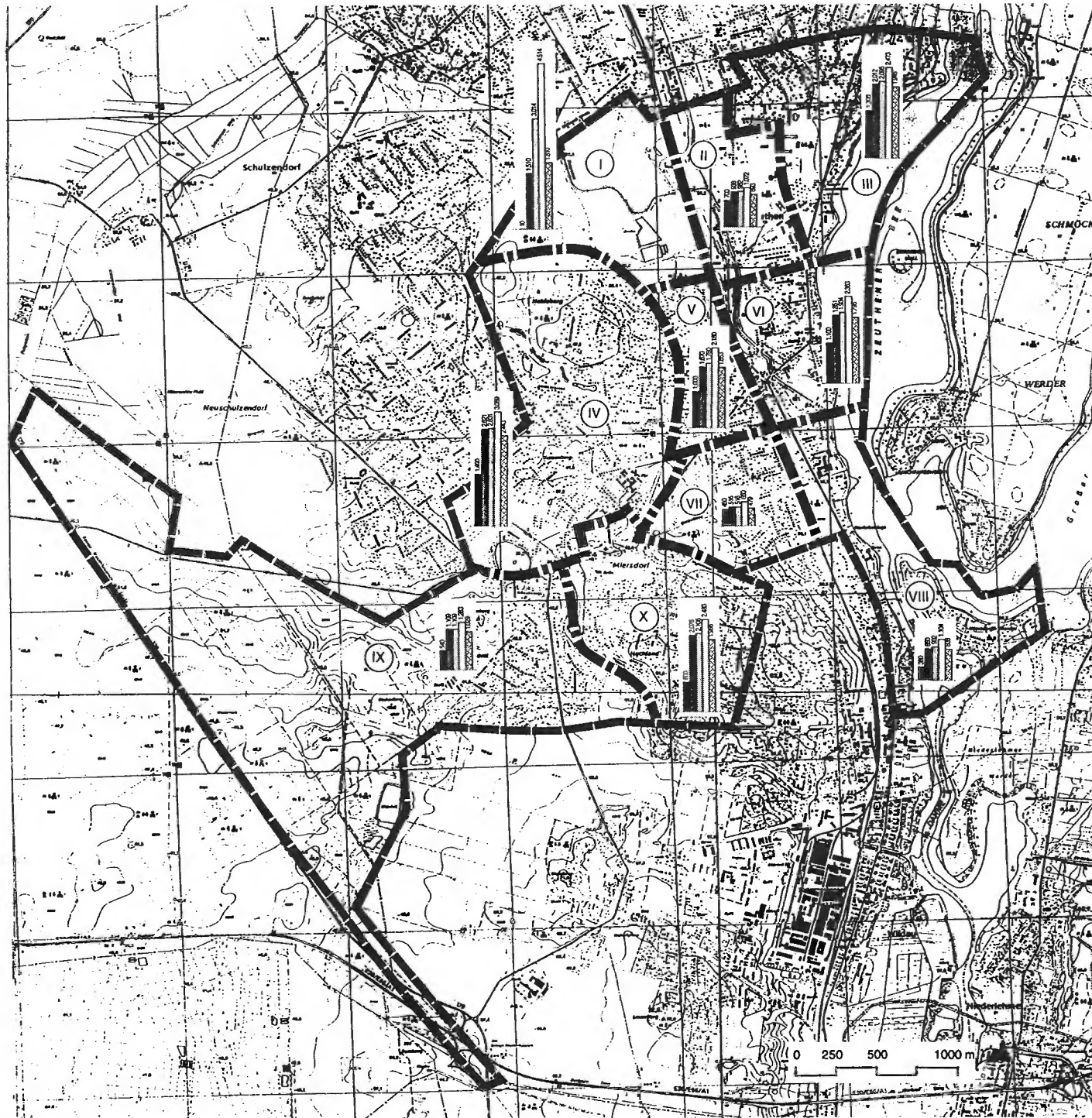
Schillerstraße wegen des Eingriffs in den Natur- und Landschaftsraum und wegen der negativen Vorbildwirkung

Rhabarberfeld unterbricht den Landschaftsverbund am Miersdorfer Wald zum Zeuthener See in einem besonders sensiblen Bereich.

5.5 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wird aus o. g. Gründen allein die Darstellung entsprechend § 1 Absatz 1 BauNVO gewählt. Das Wohnen wird demnach auf Wohnbauflächen und auf Gemischten Bauflächen realisiert. Die oben dargestellten langfristig erschließbaren Potenziale gehen dabei im Grundsatz vom Weiterbauen in den bestehenden Strukturen aus, wobei die Flächenausstattung mittelfristig die bundesweit üblichen Größen zwischen 35 und 40 qm Wohnfläche je Einwohner erreichen wird. Mit dieser Darstellung wird der Gemeinde in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan) ein weiterer Handlungsspielraum eingeräumt.

Landkreis Dahme - Spreewald
 Gemeinde Zeuthen
 Flächennutzungsplan



Einwohnerentwicklung
 nach Teilgebieten

Gemeinde Zeuthen
 15738 Zeuthen - Schillerstr. 1
 033762 - 753 00

MASTERPLAN
 10719 Berlin - Pfalzburger Str. 83
 030 - 884 202 50



Tabelle 2: Analyse der Grundstücksgrößen

Zeuthen Größe in qm	Flur 1		Flur 2		Flur 3		Flur 4		Flur 5		Flur 6		Flur 7		Flur 8	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
< 800	1	100	1	33	93	30	30	19	7	15	8	22	56	41		
800 - < 1000					111	36	38	24	10	21	4	11	21	16		
1000 - < 1200					89	29	41	26	15	32	9	25	23	17		
1200 - < 1500			1	33	12	4	30	19	4	9	11	31	17	13		
> 1500			1	33	1	1	21	12	11	23	4	11	18	13		
gesamt	1	100	3	100	306	100	160	100	47	100	36	100	135	100		
Ø Größe	600		1100		887		1084		1144		1095		972			

Zeuthen Größe in qm	Flur 9		Flur 10		Flur 11		Flur 12		Flur 13		Flur 14		Flur 15		Flure 1 - 15	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
< 800	15	14	37	28	27	32	56	31	23	19	13	24	2	3	369	26
800 - < 1000	24	22	20	15	12	14	45	25	28	23	27	49	33	54	374	26
1000 - < 1200	41	38	30	23	12	14	41	22	25	20	14	25	12	19	352	25
1200 - < 1500	25	23	23	17	9	11	29	16	46	37	1	2	12	19	219	15
> 1500	4	3	23	17	24	29	12	6	1	1			3	5	123	8
gesamt	109	100	133	100	84	100	183	100	123	100	55	100	62	100	1437	100
Ø Größe	1066		1077		1108		977		1039		888		1055		1003	

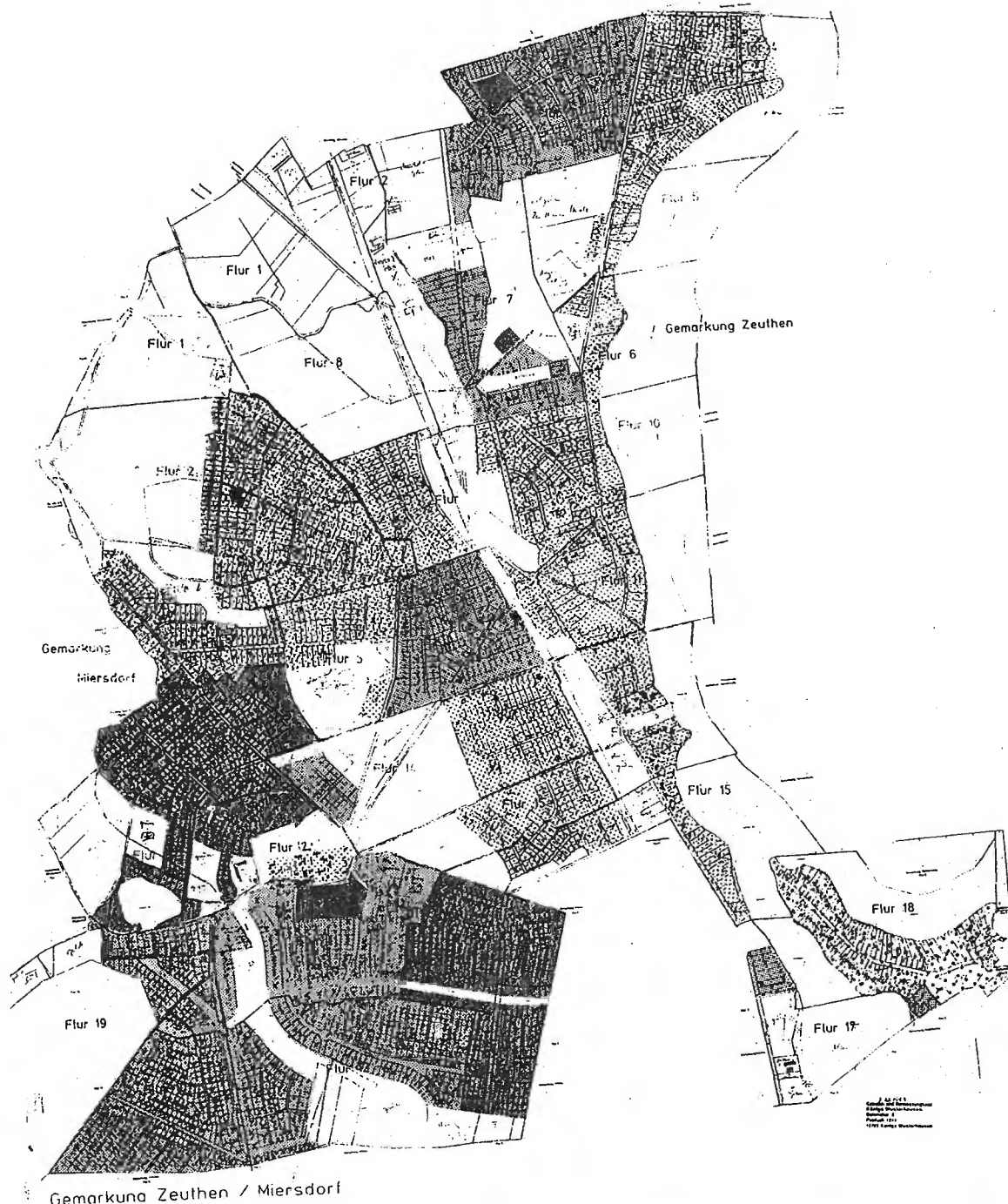
Miersdf. Größe in qm	Flur 1		Flur 2		Flur 3		Flur 4		Flur 5		Flur 6		Flur 7		Flur 8	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
< 800	1	100	9	10	40	22	39	22	27	27	195	59	8	57	87	64
800 - < 1000			8	9	41	21	39	22	15	15	62	18	2	14,5	28	21
1000 - < 1200			28	31	46	24	57	32	28	28	49	15	1	7	12	9
1200 - < 1500			40	45	55	29	39	22	15	15	23	7	1	7	7	5
> 1500			4	5	7	4	4	2	15	15	2	1	2	14,5	2	1
gesamt	1	100	89	100	189	100	178	100	100	100	331	100	14	100	136	100
Ø Größe	600		1171		1046		1015		1063		789		889		761	





Miersdf. Größe in qm	Flur 9		Flur 10		Flur 11		Flur 12		Flur 13		Flur 14		Flur 15		Flur 16	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
< 800	47	45	65	24	85	40	117	42	110	49	65	55	14	19	8	16
800 - < 1000	21	20	177	67	73	34	99	35	105	46	46	38	26	35	17	34
1000 - < 1200	22	21	15	6	35	16	41	15	11	5	8	7	17	23	10	20
1200 - < 1500	12	12	9	3	16	7	20	7					3	4	6	12
> 1500	2	2			6	3	4	1					14	19	9	18
gesamt	104	100	266	100	215	100	281	100	226	100	119	100	74	100	50	100
Ø Größe	874		853		870		848		764		750		1058		1090	

Miersdf. Größe in qm	Flur 17		Flur 18		Flur 19		Flure 1-19	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
< 800	21	54	13	13	9	39	960	38
800 - < 1000	1	2	8	8	1	5	769	30
1000 - < 1200	3	8	9	9			392	16
1200 - < 1500	7	18	26	27	10	43	289	11
> 1500	7	18	41	43	3	13	122	5
gesamt	39	100	97	100	23	100	2532	100
Ø Größe	978		1337		1083		907	

gesamt Größe in qm	Zeuthen gesamt		Miersdorf gesamt		Gesamtergebnis	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%
< 800	369	26	960	38	1329	33
800 - < 1000	374	26	769	30	1143	29
1000 - < 1200	352	25	392	16	744	19
1200 - < 1500	219	15	289	11	508	13
> 1500	123	8	123	5	245	6
gesamt	1437	100	2532	100	3969	100
Ø Größe	1003		907		944	

Landkreis Dahme - Spreewald
 Gemeinde Zeuthen
 Flächennutzungsplan



-  Grundstücksgröße unter 800 qm
-  Grundstücksgröße 801 - 1000 qm
-  Grundstücksgröße 1001 - 1200 qm
-  Grundstücksgröße über 1200 qm

Analyse der Grundstücksgrößen

Gemeinde Zeuthen
 15738 Zeuthen - Schillerstr. 1
 033762 - 753 00

MASTERPLAN
 10719 Berlin - Pfalzburger Str. 83
 030 - 684 202 50



o

6. ARBEITEN UND WIRTSCHAFT

6.1 Leitlinien für die Entwicklung

- Stärkung und Weiterentwicklung vorhandener Standorte der Forschung, Wissenschaft und Kultur
- Sicherung von Flächen für nichtstörendes Gewerbe und Dienstleistungen in den Mischgebieten
- Ausbau der Standorte für Erholung und Tourismus als Wirtschaftsfaktor der Gemeinde

6.2 Ausgangsbedingungen und Potenziale

Zeuthen ist ausgeprägter Wohnstandort für in der Bundeshauptstadt sowie in einigen Arbeitsstättenschwerpunkten des näheren Umlandes (Wildau, Königs Wusterhausen, Schönefeld) Beschäftigte und ihre Familien. Daraus ergibt sich der Charakter einer Auspendlergemeinde.

Dies widerspricht jedoch nicht dem Ziel der Gemeinde, im Gemeindegebiet Arbeitsplätze anzubieten und die Ansiedlung neuer Arbeitsstätten anzustreben. Ein besonderes Interesse besteht bei Bevölkerungsgruppen, die in verstärktem Maße auf Teilzeitarbeitsplätze angewiesen sind, weil für sie der Wegezeitaufwand in die o. g. Arbeitsstätten zu groß ist.

Aus Sicht der Gemeinde dürfen die Arbeitsstätten jedoch nicht die Qualitäten der Wohn- und Erholungsgebiete einschränken. Bei der Ansiedlung sollen also nichtstörende Arbeitsstätten, die mit geringem Flächenbedarf, geringem Verkehrsaufkommen und ohne Emissionen (Schadstoffe, Schall) eine hohe Wertschöpfung erreichen, bevorzugt werden. Neben den Arbeitsplätzen in der Infrastruktur und in den für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Dienstleistungsbetrieben sind vor allem dafür geeignet: Wissenschaft und Forschung sowie Tourismus.

Gegenwärtig besitzt Zeuthen nur relativ wenige gewerbliche Arbeitsplätze im produzierenden Bereich. An der Schillerstraße und an der Forstallee befinden sich größere gewerbliche Flächen, in die Wohn- und Mischgebiete sind kleinere Gewerbegebiete eingestreut, von denen nur geringe Störungen ausgehen. Mit dem Deutschen Elektronen Synchrotron Institut für Hochenergiephysik (DESY) besitzt Zeuthen eine Forschungsstätte von internationaler Bedeutung. In den letzten Jahren hat sich auch das Beherbergungs- und Gaststättengewerbe entwickelt.

6.3 Entwicklungskonzept

Es wird davon ausgegangen, dass störende gewerbliche Betriebe in den Gewerbegebieten im Umland angesiedelt werden. Insbesondere das ehemalige Schwermaschinenbaugelände in Wildau ist für die Ansiedlung kleinerer und - wegen der S-Bahn-Anbindung - arbeitskräfteintensiver Betriebe geeignet. Die in Zeuthen bestehenden Gewerbebestände sollten auch zukünftig für die gewerbliche Nutzung verfügbar bleiben, rationeller genutzt, nicht jedoch weiter ausgedehnt werden.

Die **Karte 3: "Arbeitsstätten"** zeigt die wichtigsten Standorte mit gewerblicher Nutzung. Flächen für gewerbliche Entwicklung bestehen gegenwärtig an der Forstallee und in der Schillerstraße. Das Gewerbegebiet Schillerstraße weist noch Innenpotenziale auf. Eine Weiterentwicklung in die Zeuthener Heide wird

aus ökologischer Sicht abgelehnt. Die Weiterentwicklung der Mischgebiete im Raum "Ortsmitte Zeuthen" und am Dorfbanger Miersdorf gibt ausreichend Raum für verträgliche Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe. Nach bisherigen Vorstellungen sind Einrichtungen des Tourismus und der Beherbergung entlang des Seeufers sowie innerhalb der Dorfkerne bzw. im Bahnhofsbereich vorgesehen. Zum Schutz der Wohnbebauung werden die eingelagerten gewerblichen Flächen mit Sondernutzungen (Telekom, DESY und Hotel) als Sonderbauflächen dargestellt.

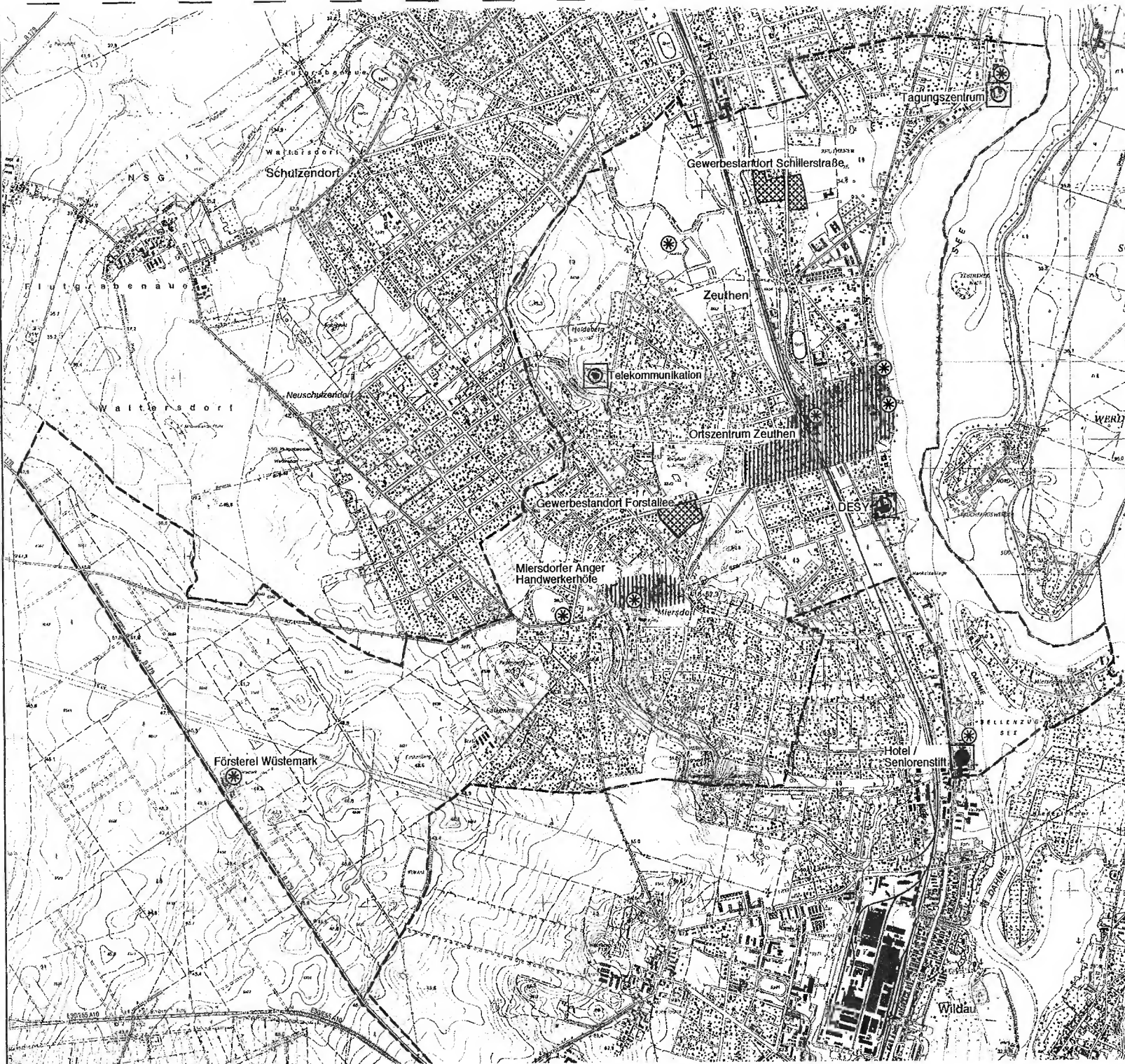
6.4 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind die Flächenanforderungen für Arbeit und Wirtschaft vor allem dargestellt in den Bauflächen entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der §§ 1, 4, 5, 6, 8 und 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Zu ihnen gehören

- Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Nr. 3 BauNVO) sowie
- Sonderbauflächen (§ 1 Abs. Nr. 4 BauNVO).

Im Interesse eines ausreichenden Handlungsspielraumes wird auf eine weitere Spezifizierung der Flächen verzichtet.

Landkreis Dahme-Spreewald
Gemeinde Zeuthen
Flächennutzungsplan



-  Sonderbaufläche für Forschung und Bildung
-  Sonderbaufläche Hotel
-  Sonderbaufläche Telekommunikation
-  Gewerbliche Baufläche
-  Gemischte Baufläche / nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen
-  Standorte für den Ausbau von Tourismusschwerpunkten und Naherholung

Arbeitsstätten

Gemeinde Zeuthen
 15738 Zeuthen - Schillerstr. 1
 033762 - 753 00
 MASTERPLAN
 10719 Berlin - Pfalzburger Str. 83
 030 - 684 202 50



Karte 3

7. FREIRAUM UND ERHOLUNG

Als Freizeit- und Erholungsstandort im engeren Verflechtungsbereich muss Zeuthen seine Freiraumqualitäten erkennen, stärken und als Standortfaktor zur wirtschaftlichen und touristischen Aufwertung umsetzen.

7.1 Generelle Leitlinien für die Entwicklung von Natur und Landschaft

- Schutz und Weiterentwicklung der Naturressourcen und der Landschaft
- Erhaltung und Entwicklung eines flächendeckenden Biotopverbundsystems
- Aufwertung und Zugänglichkeit landschaftsprägender Bereiche am Ufer, in den Wohngebieten sowie auf den Wald-, Wiesen- und Feldfluren
- Umweltverträgliche und ressourcenschonende Erschließung der verfügbaren Erholungs- und Tourismuspotenziale
- Sicherung einer hohen Durchgrünung der Bauflächen.

Aus dem Landschaftsplan werden die folgenden generellen Leitlinien und Handlungsziele übernommen:

Naturschutz, Arten und Lebensgemeinschaften

- Hohe Wertung einer langfristig angelegten Naturschutzstrategie
- Besonderer Schutz, Pflege und Entwicklung von Biotopen, deren Verlust als irreversibel angesehen werden muss
- Schaffung eines Biotopverbundes durch Entwicklung extensiver Nutzungsstrukturen bzw. Extensivierung bestehender Nutzungen
- Erhalt und Aufwertung der Oberflächengewässer als Lebensraum für Tiere und Pflanzen als auch in ihrer Bedeutung für das Landschaftsbild
- Erhalt der Rückzugsgebiete, keine neue Zerschneidung und keine "Durchlöcherung" der Freiräume und Waldgebiete.

Naturhaushalt und abiotische Schutzgüter

- Minimierung des Bodenverbrauchs und anderer nicht regenerierbarer Ressourcen
- Sicherung der Wasserversorgung und der Grundwasserqualität der Region
- Verbesserung der Qualität der Oberflächengewässer; Renaturierung
- Wiederherstellung verschütteter Kleingewässer und Gräben.

Landschaftsbild und landschaftsgebundene Erholung

- Erhalt und Aufwertung des Landschaftsbildes, Anerkennung des Naturschutzes als Voraussetzung und "Kapital" für das Landschaftserleben
- Erhalt und Förderung des typischen Charakters der alten Siedlungskerne
- Erhalt und Entwicklung des Gartenstadt-Charakters
- Eingrünung von Ortsrändern
- Förderung von fußläufigen Wegeverbindungen zwischen Landschaftsraum, Wohnstandorten und S-Bahnhof
- Erhalt und Stärkung als Naherholungs- und Urlaubsgebiet (u.a. Verbesserung der Erlebbarkeit und Zugänglichkeit der Dahmegewässer).

Forstwirtschaft

- Beibehaltung der bestehenden Wald- und Forstflächen; differenzierte standortgerechte Bewirtschaftung und Umstrukturierung der Bestände
- Priorität des Natur- und Ressourcenschutzes gegenüber der Holzproduktion
- Gesellschaftliche Anerkennung und Förderung der forstwirtschaftlichen Leistungen hinsichtlich der vielfältigen Waldfunktionen.

Leitlinien für Feuchtgebiete

Im Planungsraum befinden sich Feuchtgebiete mit z.T. überörtlicher Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Ihr Erhalt ist unbedingte Voraussetzung zur Wahrung der naturräumlichen Qualität des Raumes.

Leitlinien für Uferbereiche

Die Bebauung ist entlang der Uferbereiche dominant und verhindert gegenwärtig die öffentliche Zugänglichkeit der Gewässer. Erholungsnutzungen sollten jedoch schwerpunktmäßig in und an den Gewässern stattfinden.

Die Aufwertung und die Zugänglichkeit der Uferbereiche für die Erholung ist notwendig. Ziele, wie die Verbesserung der Wasserqualität und die Entwicklung als Biotopverbundsystem (Sicherstellen von Ruhebereichen), machen teilweise Lenkungsmaßnahmen erforderlich. Vorhandene Standorte touristischer Infrastruktur sollten weiter entwickelt werden.

Leitlinien für Offenlandschaften

In diesen Bereichen sollten weder weitere großflächige Bebauungen noch zusätzliche Zerschneidungen erfolgen. Zum Erhalt der Kulturlandschaft sind die Flächen offen zu halten. Die Flächen sind aus klimatischen Gründen sowie für die Grundwasserneubildung von größter Bedeutung.

Grünlandbereiche müssen als Flächen für einen Biotopverbund erhalten und entwickelt werden; eine Erholungsnutzung muss reglementiert werden. Ebenso müssen Kleingewässer wie Torfstiche, Tümpel und Teiche durch Biotoppflege und -entwicklung aufgewertet werden. Die Uferbereiche der Fließgewässer sind als übergeordnete Grünzüge und Vernetzungslinien zu entwickeln.

Leitlinien für Waldlandschaften

Die forstwirtschaftliche Nutzung soll grundsätzlich erhalten bleiben. Die Bodenverbesserung durch den Einsatz von Pioniergehölzen sowie das sukzessive Einbringen standortgerechter Baumarten ist als langfristiges Entwicklungsziel anzustreben. Vorrangig auf den besseren Böden ist die Umwandlung in gemischtaltrige standortgerechte Laubmischwaldbestände vorzunehmen. Waldbrandflächen und Kahlschläge dürfen nur unter Einbeziehung einheimischer Laubbaumarten aufgeforstet werden.

Alle Waldbereiche in der Gemeinde Zeuthen übernehmen Funktionen für die landschaftsbezogene Erholung und sollten als Entwicklungsbereiche aufgewertet werden.

Leitlinien für den siedlungsgeprägten Raum

Zeuthen ist etwa zur Hälfte der Fläche durch Bebauung in einem hohen Maß anthropogen überformt. Vorwiegend wird die Gemeinde durch Kleinsiedlungen mit Gartenstadtcharakter geprägt.

Die Siedlungsentwicklung sollte sich in den bereits besiedelten Gebieten konzentrieren. Eine Umwandlung von Wochenend- und Kleingartenanlagen in Wohngebiete und die rationellere Nutzung weitläufiger Einzelhausgebiete ist der Siedlungsausdehnung in die freie Landschaft dringend vorzuziehen. Die Umnutzung erschlossener Standorte hat Vorrang vor der Neuausweisung von Bauflächen in der freien Landschaft erfolgen.

Die Parkanlagen und Grünverbindungen sind in ihrem Bestand zu sichern und in Defizitbereichen zu entwickeln (Grünkonzept).

Wegen der Nachbarschaft der Siedlungsflächen zu Oberflächengewässern und wegen des oft sehr geringen Grundwasserflurabstandes hat die Sanierung von Altlasten eine besondere Priorität.

7.2 Ausgangsbedingungen und Potenziale

Der Landschaftsraum verfügt über erhebliche Potenziale, ist aber in zunehmendem Maß Gefährdungen ausgesetzt. Er ist wichtiger Träger der Kulturlandschaft, vor allem aber Schutzgut von lebenserhaltender Bedeutung.

Der Freiraum der Gemeinde wird im wesentlichen durch die Siedlungsgebiete, den Wald (Wüstemarker Bereich) und den Uferbereich entlang der Dahmeseen geprägt. Innerhalb dieser "Landschaften" besteht der markanteste Unterschied zwischen den siedlungsgenutzten Flächen und den reichstrukturierten Grünzügen in Ost-West-Richtung. Schutzgüter von hohem Wert sind auch die Alleen, die hier sehr schön ausgeprägt sind.

Der Übergang von der weitgehend hochliegenden Offen- und Waldlandschaft zur seengeprägten Landschaft entlang der Dahme ist durch die Besiedlung entlang der S-Bahn erheblich "gestört". Die siedlungsnahen bzw. innerstädtischen Freiflächen allein können die Vernetzung der Landschaft als ökologisch wertvollen Ausgleichsraum für die Siedlungsagglomeration nicht ausreichend gewährleisten. Leistungsfähige und breite Querverbindungen sind aus Gründen des Luftaustausches und der Grundwasserströme zu sichern. Innerhalb der Siedlungsgebiete haben die klein- und großflächigen Freiraumareale wichtige Funktionen für die wohnungsnaher Erholung. Entlang dieser Täler führen Verbindungswege für Fußgänger und Radfahrer.

Folgende Faktoren und Bedingungen müssen dabei beachtet werden:

- das freiraumorientierte Wohnen
- der Landschaftsraum entlang der Seenkette
- die Landschaft mit den Forsten auf der Teltowplatte
- die Quertäler und Hänge im Übergangsbereich von Hochfläche und Seenlandschaft.

Die Beurteilung der aktuellen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erfolgte entsprechend den verschiedenen Schutzgütern.

Die jeweiligen Schutzgüter wurden einer ausführlichen Betrachtung, Erörterung und Bewertung unterzogen. Die Plandarstellung "Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften" wurde in den FNP übernommen.

7.3 Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept

Die Erhöhung der landschaftlichen und ökologischen Qualitäten wird - neben der Stärkung der einzelnen Elemente - vor allem durch die Vernetzung der o. g. Bereiche und Bedingungen erreicht.

Auf die konkrete landschaftliche und bauliche Situation Zeuthens übertragen, lassen sich die Aussagen wie folgt zusammenfassen:

- Die unumgängliche Erhöhung der Siedlungsdichte muss unter besonderer Beachtung der **landschaftlichen Prägung** der Gemeinde Zeuthen erfolgen. Geschlossene Bauweise, Vielgeschossigkeit und großflächige Überbauung sind auszuschließen. Grundstücksteilungen sind zu vermeiden. Der Vegetationsbestand innerhalb der Baugebiete ist zu erhalten. Die öffentlichen Räume sind mit hohem Grünanteil zu versehen.
- Die **Zugänglichkeit des Seeufers** ist an den im Plan dargestellten Bereichen sicherzustellen. Eine durchgängige Freimachung der Uferzone ist langfristig zu ermöglichen.
- Das Landschaftserleben der offenen Feldfluren und der Forsten ist durch eine verträgliche **Durchwegung** zu verbessern. Besondere Sorgfalt verdienen die natürlichen und die baulich bestimmten Raumkanten.
- Zeuthen weist ein vergleichsweise starkes Landschaftsrelief auf. Die **Rinnen** vom Teltowhochland zur Seenkette prägen die Landschaft und sollten weitgehend **freigehalten** werden.

Die im "Entwicklungskonzept" des Landschaftsplanes genannten wichtigsten Maßnahmeempfehlungen wurden in den FNP übernommen:

Die Entwicklung des Freiraumes zielt auf eine Extensivierung der Flächennutzung. Hierzu gehört die Anreicherung landwirtschaftlich genutzter Flächen durch Gehölzstrukturen und das Rückbauen von Meliorationsmaßnahmen.

In den Übergangsbereichen gilt es, die erforderlichen Grünzäsuren zu bewahren und die Kanten der Freiräume zu sichern. Wichtige innergemeindliche Grünzüge bestehen zwischen Schulzendorf, Eichwalde und Zeuthen sowie im Raum Miersdorf. Innerhalb der Gemeinde sind die folgenden **Grünverbindungen** zu beachten:

- (von der Schulzendorfer Flutgrabenaue) zum Zeuthener Winkel und zur Zeuthener Heide bzw. entlang des Flutgrabens zum Dorfkern Zeuthen
- (von Schulzendorf) über den Heideberg zum Zeuthener Winkel bzw. über die Pfuhlkette (Kienpfuhl) an den Zeuthener See (Hankels Ablage)
- vom Wüstemarker Weg über den Miersdorfer See zum Zeuthener See und
- von Falkenhorst über den Höllengrund und die Waldsiedlung zur Dahme.

Die Entwicklung von Natur- und Landschaft im Untersuchungsgebiet muss bestrebt sein, den wertvollen Naturraumbestand zu sichern, die ökologischen Bedingungen zu verbessern und die Landschaft für eine stärkere Erholungs- und Tourismusnutzung zu ertüchtigen.

Wichtige Elemente sind:

- Stabilisierung der Grünbestände und stärkere Vernetzung zur Erhöhung der ökologischen, gestalterischen und Erholungsqualität
- Renaturierung der Niederungsgebiete und der Gräben zur Sicherung des Klimas und der Durchlüftung sowie eines naturnahen Landschaftserlebens
- Extensivierung der Landnutzung in Verbindung mit landschaftspflegerischen und ökologischen Maßnahmen
- Integration des Grüns in den öffentlichen Raum, Einsatz ökologisch verträglicher Bauweisen (Minimierung der Versiegelung, Grundwasser-

anreicherung durch Rigolen), Ausbau der Alleen mit standorttypischen Gehölzen

- Erschließung der Landschaft für eine wohnungs- und stadtnahe Erholung sowie für die Langzeiterholung unter besonderer Beachtung des Naturschutzes (Uferzonen), Entwicklung von Wegenetzen
- Bündelung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem gemeindeübergreifendem Landschaftsverschönerungskonzept.

Das Konzept für die Entwicklung des Freiraums und den Schutz der Naturgüter gibt die vorgeschlagenen Maßnahmen und Handlungskonzepte wieder.

7.3.1 Flächen und Maßnahmen für die Biotopvernetzung

Der wirksamste Schutz der Landschaft und der ökologischen Tragfähigkeit besteht darin, die oft nur inselhaft bestehenden Potenziale miteinander zu vernetzen und damit den Lebensraum als Ganzes zu stabilisieren. Diese Vernetzung muss besonders entlang der fließenden und stehenden Gewässer sowie in den Grünzügen und Kleinstrukturen erreicht werden.

Fließende Gewässer

Zu den fließenden Gewässern zählen die Dahme (hier zum Zeuthener See und zum Sellenzugsee aufgeweitet) und die Flutgräben, Kanäle und Gerinne.

- Die naturnahe Gestaltung der Gräben sollte Priorität erhalten. Die Gewährleistung der Längsdurchgängigkeit sowie die Herstellung der Fließdynamik durch Ab- oder Rückbau von Wanderungshindernissen sowie Beseitigung des Gewässerverbaus besitzt dabei besondere Bedeutung.
- Uferberührende bzw. ufernahe Bebauung ist zurückzubauen oder ihre Barrierewirkung muss durch entsprechende Maßnahmen beseitigt werden.
- Naturferne Bachsohlen- und namentlich Uferbefestigungen (Spundwände, Betonböschungen, Schotterungen u.a.) sind unbedingt zu entfernen.
- Aktuell noch ungenutzte ufernahe Flächen sind zu sichern und von jeglicher Bebauung und Nutzung freizuhalten, um sie in eine Fließgewässerserenaturierung einbeziehen zu können.
- Es ist ein durchgehender, beidseitiger und möglichst breiter, ungenutzter Pufferstreifen abzugrenzen und zu sichern (ggf. Flächenankauf oder langfristige Pacht). Ufervegetation ist anzulegen bzw. auszutauschen.
- Die Uferlinie soll stärker strukturiert und eine naturnahe Ufervegetation gefördert und gestaltet werden.
- Die Gräben sollten während der Hochwasserperioden möglichst ausgedehnte Retentionsräume besitzen (Selbstreinigungskraft stärken; Laichgebiete und Eiablagegebiete). Darüber hinaus werden die Grundwasservorräte aufgefrischt. Bei aktueller Nutzung dieser Bereiche sollte extensive Dauergrünlandwirtschaft betrieben werden.
- Die Wasserqualität ist systematisch zu verbessern. Dazu müssen alle Einleiter an Abwasserkläranlagen angeschlossen und breite Pufferzonen angestrebt werden.

Stehende Gewässer

Für Miersdorfer See und Pfuhle gelten folgende Ziele und Maßnahmen:

- Erhalt, Sicherung bzw. Anlage naturnaher Uferbereiche
- Einrichtung möglichst breiter Pufferzonen zu den angrenzenden Naturräumen oder Siedlungsteilen
- Rückbau uferberührender, -zerschneidender bzw. -naher Bebauung; Unterbindung neuer Bebauung in Uferbereichen
- Entfernung naturferner Uferbefestigungen (Beton, Schotterungen u.a.)
- Verbesserung der Wasserqualität
- Einschränkung der Erholungsnutzung, Lenkung der Erholungssuchenden in bestimmte Bereiche.

Die **Karte 4: "Renaturierung und Wiederherstellung von Gräben und lokalen Regenversickerungsflächen (RV)/Feuchtbereiche"** gibt die Vorschläge wieder.

Städtische Kleinstrukturen und Grünzüge

- Straßen und Dämme trennen alle Flächen, bilden aber oft auch die einzige Chance zu ihrer Vernetzung. Allelen mit Wildkrautzonen verbinden die angrenzenden Lebensräume und sind selbst Lebensbereich für Arten.
- Parkanlagen und öffentliche Grünflächen sind im Bestand zu erhalten und möglichst naturnah zu gestalten, zu entwickeln und zu pflegen.
- Reduzierung der Mähintervalle auf ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr für alle geeigneten Rasenflächen
- Entwicklung von 1 bis 3 m breiten Staudensäumen entlang von Gehölzstreifen, Waldmänteln, Böschungen und Zäunen
- Anpflanzung von standortgerechten einheimischen Laubgehölzen
- Aussaat von naturnahen Gras- und Kräutermischungen auf allen geeigneten Flächen bzw. Zulassen der Entwicklung einer Spontanvegetation
- Erweiterung und naturnahe Gestaltung von Baumscheiben insbesondere mit Stauden
- Belassen von liegendem und stehendem Totholz am Standort (unter Berücksichtigung der Verkehrssicherungspflicht)
- Anlegen von Kleinstbiotopen wie Reisig oder Steinhäufen an geeigneten Stellen
- Alle innerörtlichen Freiflächen sind naturnah zu entwickeln - so weit, wie es sonstige Nutzung zulässt. Gegebenenfalls sollten spontan aufwachsende Wildkrautfluren toleriert werden.
- Zäune zwischen Gärten sind Barrieren; wo sie fehlen oder durch Hecken ersetzt werden, können größere durchgängige Gebiete entstehen.

7.3.2 Auf die Schutzgüter bezogene Entwicklungsziele und -maßnahmen

Die folgenden Tabellen, die aus dem Landschaftsplan übernommen wurden, führen wichtige Entwicklungsziele und -maßnahmen auf, die sich aus den Anforderungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Schutzgüter ergeben. In der Regel ergeben sich keine gravierenden Konflikte zwischen den Zielen und Maßnahmen unterschiedlicher Schutzgüter. Die Ziele und Maßnahmen werden im nutzerbezogenen Entwicklungskonzept berücksichtigt.

Tabelle 3: Entwicklungsziele und -maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Schutzgüter

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	
erhalten	<ul style="list-style-type: none"> • Flächen und Elemente mit sehr hoher und hoher Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften • Lebensräume faunistischer und floristischer Leitarten • Vogelrast- und Vogelüberwinterungsplätze • Störungsarme Flächen • Extensivstrukturen zur Biotopvernetzung • Mosaik verschiedener Biotoptypen
verbessern und entwickeln	<ul style="list-style-type: none"> • Sanierung Deponien, Altlasten • Entsigelung ungenutzter Industrieflächen • Extensivierung von Nutzungen v.a. im Bereich der Biotopvernetzungslinien, • Renaturierung von Fließgewässern, • Schaffung von Pufferbereichen zu NSG's u. anderen sensiblen Biotopen und entlang von Gräben • Umwandlung Kiefernforste in Laub- und Laubmischwälder • Ausweisung von Tabubereichen • Durchführung von Lenkungsmaßnahmen in Konfliktbereichen mit der Erholungsnutzung • Rückbau/ Durchgängigmachen von Barrieren
Schutzgut Boden	
erhalten	<ul style="list-style-type: none"> • Böden mit besonderen Standorteigenschaften (organische Böden, Dünen) • Bodendenkmale • Nutzungsstrukturen mit Bodenschutzfunktionen (z.B. Röhrichte) • Unversigelter Boden • Unbelasteter Boden (Verzicht auf den Einsatz chemischer Mittel)
verbessern und entwickeln	<ul style="list-style-type: none"> • Sanierung von Schadstoffbelastungen in Rieselfeldböden • Sanierung von Schadstoffbelastungen durch Altlasten, Deponien • Entsigelung unnötig versigelter Böden • Umstrukturierung gleichaltriger Kiefernreinbestände • Anlage von Immissionsschutzpflanzungen oder Sukzessionsflächen entlang vielbefahrener Straßen
Schutzgut Klima	
erhalten	<ul style="list-style-type: none"> • Klimaökologische Ausgleichsräume • Lokale Windsysteme • Kaltluftproduzierende Flächen in Ortsnähe • Kalt- und Frischluftzufuhr • Gehölze innerhalb von Siedlungen • Unverbaute Niederungen und Talrinnen
verbessern und entwickeln	<ul style="list-style-type: none"> • Rückbau vorhandener Flächenversiegelungen • Rückbau vorhandener Kaltluftbarrieren • Vermeiden des Zusammenwachsens von Siedlungskörpern • Festlegung von Grünzäsuren • Umstrukturierung siedlungsnaher Kiefernforste in Laub- und Laubmischwälder (Frischluftproduzenten)

Tabelle 3: Entwicklungsziele und -maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Schutzgüter (Fortsetzung)

Schutzgut Wasser	
erhalten	<ul style="list-style-type: none"> • Unbelastetes Grundwasser • Flächen mit Grundwasserneubildungsfunktion • Nutzungsstrukturen mit Grundwasserschutzfunktionen • Überschwemmungsbereiche • Meso- bzw. eutrophen Gewässergüte • Naturnahe Uferabschnitte • Unbebauter Uferabschnitte
verbessern und entwickeln	<ul style="list-style-type: none"> • Sanierung von Schadstoffbelastungen (Altlasten, Deponien, Rieselfelder, defekte Kanalisation) • Anlage von Versickerungsflächen zur flächenhaften Infiltration des Niederschlags in Siedlungsgebieten • Rückbau Meliorationsgräben • Verwendung von wasserdurchlässigen Baustoffen • Verbesserung der Gewässergüte polytropher Gewässer • Renaturierung begradigter und ausgebauter Uferabschnitte • Verbot jeder Direkteinleitung von Abwässern
Schutzgut Landschaftsbild und landschaftsbezogene ruhige Erholung	
erhalten	<ul style="list-style-type: none"> • Gebietstypische oder landschaftsprägende Strukturelemente • Gewässerbereichen mit ihren natürlichen Umgebungsgebieten • Laubwaldbereiche • Siedlungsnaher Grünflächen • Unzerschnitten Landschaftsräume
verbessern und entwickeln	<ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung der landschaftsgebundenen Erholung • Aufwertung siedlungsnaher Grünflächen • Strukturierung monotoner Kiefernforste • Öffnen von Uferbereichen

Als Beispiel für die Darstellungsweise und Bewertung der Schutzgüter ist die **Karte 5: "Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften"** aus dem Landschaftsplan in den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan aufgenommen worden.

7.3.3 Schutzgebiete und Schutzgebietsvorschläge nach BbgNatSchG

Aufgabe des Flächenschutzes ist es, Schutzgebiete verschiedenster Art und Zielsetzung einzurichten, zu pflegen und zu entwickeln, um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Schönheit der Landschaft und die Vielfalt der in ihr beheimateten Ökosysteme zu bewahren.

Vorhandene Schutzgebiete sind nachrichtliche Übernahmen von Flächen mit rechtlicher Bindung unter Ausschluss oder starker Beschränkung anderer Nutzungen. Erweiterungen von Schutzgebieten oder Vorschläge für Neuausweisungen gehen auf verbindliche Zielvorgaben zurück. Sie werden endgültig durch die zuständigen Fachbehörden festgesetzt. Im Landschaftsplan sind entsprechende Vorschläge dargestellt.

Im BbgNatSchG Abschnitte 4 - 6 wird der gesetzliche Schutz von Teilen von Natur und Landschaft geregelt. Schutzgebiete werden durch Rechtsverordnung erlassen.

Naturschutzgebiete -NSG- (§ 21)

Die Naturschutzgebiete bilden die zentralen Flächen zur Sicherung besonderer Arten und Lebensgemeinschaften und Ökotope. Die Erhaltung von Lebensgemeinschaften oder Lebensstätten wildlebender Tier- und Pflanzenarten ist aus ökologischen, wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, erdgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder wegen ihrer Seltenheit, Vielfalt, besonderen Eigenart oder hervorragenden Schönheit zu begründen

Die Festsetzung ist

- "zur Erhaltung von Lebensgemeinschaften oder Lebensstätten wildlebender Tier- und Pflanzenarten,
- aus ökologischen, wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, erdgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen und
- wegen ihrer Seltenheit, Vielfalt, besonderen Eigenart oder hervorragenden Schönheit (möglich).

Die Festsetzung ist auch zulässig zur Herstellung, Wiederherstellung und Entwicklung von Lebensgemeinschaften und Lebensstätten wildlebender Tier- und Pflanzenarten."

Tabelle 4: Naturschutzgebiete (NSG)

Naturschutzgebiete				
rechtskräftig ausgewiesen				
Nr.	Bezeichnung	Lage	Größe*	Erläuterung
NSG 1	Höllengrund - Pulverberg	Ortsteil Miers- dorf, z.T. Wild- au	13,3 ha	späteiszeitliche Schmelzwasserrinne, im Talbereich Kleingewässerkette
im Verfahren				
NSG 2	Flutgrabenau e Waltersdorf	Ortsteil Miers- dorf, z.T. Schulzendorf, Waltersdorf	27,7 ha	großflächige Wiesenniederung mit Kopfweiden, Feldremisen, Streuobstwiesen, Erlenbruchwald

* innerhalb Gemeinde Zeuthen, ungefähre Angabe

Landschaftsschutzgebiete -L- (§ 22)

Großräumige Landschaftsschutzgebiete dienen als Puffer- und Vernetzungsflächen für Naturschutzgebiete.

Die Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet kann Gebieten zugewiesen werden, die eines besonderen Schutzes oder besonderer Pflegemaßnahmen zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bedürfen. Weiterhin kann diese Festsetzung wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes oder wegen ihrer besonderen Bedeutung für die naturnahe Erholung erforderlich sein. Es können auch Flächen ausgewiesen werden, in denen diese Voraussetzungen erst entwickelt werden sollen.

Die wirtschaftliche Nutzung ist in Landschaftsschutzgebieten nicht eingeschränkt. Ihnen kommt daher eine besondere Rolle in Gebieten zu, in denen eine dem Charakter der Landschaft angepasste Nutzung bindend sein sollte.

Tabelle 5: Landschaftsschutzgebiete (L)

Landschaftsschutzgebiete				
geplant				
(L)	Heideberg und Eichengrund	westlich Ortslage Zeuthen	87 ha	bedeutsame Amphibienvorkommen, z.T. naturnahe Laubwaldbestockung, Erholungsgebiet, besond. Geomorphologie; Biotoptypen: Feuchtwiesen, Erlbruch, Reste von Stieleichen- und Hutewäldern

In Zeuthen ist kein rechtskräftiges Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Nachrichtlich aus dem Landschaftsrahmenplan Zossen-Königs Wusterhausen wird ein LSG als Planung aufgenommen. Dieses Gebiet, das den Heideberg und Teile des Zeuthener Winkels umfasst, erfüllt die Kriterien zur Festsetzung.

Geschützte Landschaftsbestandteile -GLB- (§ 24)

Flächenhafte Naturdenkmale -FND-

Geschützte Landschaftsbestandteile sind Gebiete, deren Schutz sich aus ihrer Funktion zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, zur Abwehr schädlicher Eingriffe und wegen ihrer Bedeutung für die Erholung erklärt. Es handelt sich um Einzelgebilde der Natur, die einen besonderen Schutz benötigen. Ihnen fehlt der Denkmalcharakter der Naturdenkmale, so dass sie in einer besonderen Kategorie zusammengefasst werden.

Da die Kategorie "Flächenhaftes Naturdenkmal" im geltenden Naturschutzgesetz nicht mehr vorgesehen ist, sollten diese Flächen entweder den Schutzstatus eines GLB oder NSG erhalten.

Tabelle 6: Geschützte Landschaftsbestandteile (GLB)

Geschützte Landschaftsbestandteile				
Nr.	Bezeichnung	Lage	Größe	Erläuterung
im Verfahren der Unterschutzstellung				
GLB 1	Knöterichwiese	Zeuthen	1,3 ha	am Flutgraben, z.Z. noch nach §32 geschützt

Tabelle 7: Flächennaturdenkmale (FND)

Flächennaturdenkmale				
rechtskräftig ausgewiesen				
Nr.	Bezeichnung	Lage	Größe	Erläuterung
FND 1	Teiche am Heideberg	Zeuthen	4,4 ha	Kammolchvorkommen, wegen Siedlungsnähe beeinträchtigt
FND 2	Kienpfuhl	Miersdorf	7,9 ha	
FND 3	Erlenbruch	Zeuthen	2,0 ha	am Sellenzugsee
FND 4	Heidewiesen	Zeuthen	3,3 ha	am Selchower Flutgraben
FND 5	Wiese am Eb- begraben	Miersdorf	1,0 ha	

Naturdenkmale -ND- (§ 23)

Das großräumige Netz geschützter Bereiche wird kleinräumig durch Naturdenkmale bzw. Flächenhafte Naturdenkmale (nur nach DDR-Recht bestehende, keine Neuausweisung), die den Schutz besonderer Landschaftsbestandteile und (Einzel-) Objekte sichern, ergänzt. Ihre Festsetzung erfolgt aus ökologischen, wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, erdgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen. Sie kann auch wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit erfolgen.

Der Schutz von Naturdenkmälern muss ihre Umgebung einbeziehen, was bei größeren Bereichen zu der Bezeichnung "Flächenhaftes Naturdenkmal" führt.

Das Naturdenkmal Stieleiche (Standort Hotel) ist im FNP dargestellt. Schutzwürdige Bäume wie 1 Linde in Miersdorf, am Eingang des Kirchhofes; 1 Buche in der Goethestraße 25a; 1 Eiche in der Maxim-Gorki-Straße 12; 1 Scheinzypresse in der Lindenallee 4 sind bei der weiterführenden Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Gesetzlich geschützte Teile von Natur und Landschaft (§§ 31 - 35)

Bestimmte Biotope sind auch ohne besondere Unterschutzstellung gesetzlich geschützt. Sie dürfen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst beeinträchtigt werden. Nähere Verhaltensvorschriften sind im BbGNatSchG (§§ 31-35) festgelegt. Nach Abschnitt 5 BbGNatSchG gehören dazu folgende Biotope:

- Alleen (§ 31)
- naturnahe, unverbaute Bach- und Flussabschnitte, Feuchtwiesen, Kleingewässer, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Schwimmblattgesellschaften, Röhrichte der Verlandungszonen und Gewässerufer (§ 32)
- Moore und Sümpfe (§ 32)
- Salzstellen, Borstgras- und Trockenrasen, Binnendünen, Zwergstrauch- und Wacholderheiden (§ 32)
- Gebüsche und Baumbestände trockenwarmer Standorte, Magerrasen, Le-sesteinhaufen, Streuobstbestände (§ 32)

- Bruch-, Moor-, Au- und Hangwälder sowie andere Restbestockungen von natürlichen Waldgesellschaften (§ 32)
- Horststandorte der Adler, Wanderfalken, Weihen, Schwarzstörche, Kraniche und Uhus (§ 33)
- Nist-, Brut- und Lebensstätten (§ 34)
- Gewässer (§ 35)

Flächen der Biotopkartierung (Tabelle 8) und Flächen, die unter dem Verdacht stehen, nach § 32 BbgNatSchG pauschal geschützt zu sein, wurden dargestellt und bei der Darstellung wichtiger Biotopvernetzungen berücksichtigt. Die Gesamtfläche nach § 32 BbgNatSchG geschützter Flächen beträgt ca. 21 Hektar (ca. 1,6 % der Gemeindefläche).

Tabelle 8: Geschützte Biotope

Geschützte Biotope				
nach §32 BbgNatSchG <i>neu! §30 Abs. 2 BNatSchG + §18 BbgNatSchG</i>				
Nr.	Bezeichnung	Lage	Größe	geschützt nach
1	Pfuhl	Heideberg	0,24 ha	BbgNatSchG §32 Abs.1 Nr.1
2	Teich	Lindenring	1,3 ha	BbgNatSchG §32 Abs.1 Nr.1 u. 5
3	oberer Ebbe-graben	Miersdorfer Wiesen	0,51 ha	BbgNatSchG §32 Abs.1 Nr.1 u. 5
4	unterer Ebbe-graben	Miersdorf	1,7 ha	BbgNatSchG §32 Abs.1 Nr.1 u. 5
5	Knöterichwiese	Zeuthen Flut-graben	0,6 ha	BbgNatSchG §32 Abs.1 Nr.1 u. 5
6	Bruchwald	Zeuthen Flut-graben	0,7 ha	BbgNatSchG §32 Abs.1 Nr.1
7	Pfuhlkette	Heideberg	0,83 ha	BbgNatSchG §32 Abs.1 Nr.5
8	Feuchtgebiet bei Wüstemark	am NSG "Waltersdorfer Flutgrabenaue"	3 ha	BbgNatSchG §32 Abs.1 Nr.1
9	Feuchtgebiet am Sellenzugsee	Grenze zu Wildau	3 ha	BbgNatSchG §32 Abs.1 Nr.1 u. 5
10	Feuchtgebiet Kläranlage (Rieselfeld)	Miersdorf	2 ha	BbgNatSchG §32 Abs.1 Nr.1 u. 2
11	Feuchtgebiet Höllengrund	Miersdorf	5,9 ha	BbgNatSchG §32 Abs.1 Nr.1, 2 und 5
12	Feuchtgebiet Kienpfuhl	Parkstraße	3,2 ha	BbgNatSchG §32 Abs.1 Nr.2 und 5
13	Feuchtwiese am Miersdorfer See	Miersdorf	0,67 ha	BbgNatSchG §32 Abs.1 Nr.1
14	Teich am Ebbe-graben	Grenze zu Schulzendorf	0,047 ha	BbgNatSchG §32 Abs.1 Nr.1
15	Teich	Forstallee/ Mittelpromenade	0,36 ha	BbgNatSchG §32 Abs.1 Nr.1

Eigenständiger Grünordnungsplan (GOP)

Neben den geschützten Landschaftsbestandteilen steht auch das Instrument des rechtsverbindlichen Grünordnungsplanes, der als Satzung beschlossen wird, zur Verfügung. Während der GLB i.d.R. schwerpunktmäßig dem Schutz dient, ist der GOP mehr für die Umsetzung zu entwickelnder Maßnahmen geeignet. Denkbare Maßnahmen wären die Renaturierung von Altlastenflächen, die Wiederherstellung von Uferbereichen, die Entwicklung von Parkanlagen, der Erhalt und die Aufwertung innerstädtischer Freiflächen.

Vertragsnaturschutz

In Anlehnung an die §§ 1 und 2 BbgNatSchG, in denen u.a. ausgeführt ist, dass die zuständigen Behörden zu prüfen haben, ob der jeweilige Schutzzweck durch vertragliche Vereinbarungen erreicht werden kann.

Verträge mit einer Laufdauer von zehn Jahren sind aus Gründen eines optimalen Pflegeeffektes zu bevorzugen. Die Gewährung von Entgelten erfolgt auf der Grundlage freiwilliger vertraglicher Vereinbarungen. Es gibt eine Richtwerttabelle, die den finanziellen Vergütungsrahmen für alle Maßnahmen des Vertragsnaturschutz regelt. Ab 1995 gilt jeweils der 15. März eines Jahres als Endtermin für die Einreichung von Anträgen beim Landesumweltamt.

Schutz der Oberflächengewässer

Nach § 1(2)4 BbgNatSchG sind natürliche Gewässer einschließlich ihrer Uferzonen in einem weitgehend naturnahen Zustand zu erhalten oder angemessen zu renaturieren. Nicht naturnah ausgebaute Gewässer sind in einen naturnahen Zustand zurückzuführen. Im § 32 BbgNatSchG wird der pauschale Schutz von naturnahen, unverbauten Bach- und Flussabschnitten, Feuchtwiesen, Schwimmblattgesellschaften und Quellbereichen festgelegt. Der § 35 BbgNatSchG zeigt die Verpflichtung, auf einen naturnahen Zustand und eine natur- und landschaftsgerechte Ufer- und Dammgestaltung hinzuwirken.

Baumschutzsatzung

Die Gemeinde Zeuthen hat am 20.11.1994 eine Baumschutzsatzung beschlossen. Sie gilt für Bäume, Großsträucher und Hecken, die sich in zusammenhängend bebauten Ortsteilen sowie im Geltungsbereich von Bebauungsplänen und Vorhaben- und Erschließungsplänen befinden. Einen Schutzstatus erhalten dadurch folgende Gehölze:

- Laub- und Nadelbäume ab 30 cm Stammumfang (in 1,30 m Höhe)
- Großsträucher von mindestens 3 m Höhe
- Hecken.

Zusammenfassung des potenziellen Umfangs der geschützten Bereiche

Die Pflege und Entwicklung von Schutzgebieten und schützenswerten Biotopen ist zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege eine wichtige Aufgabe. Dazu zählen verschiedenartige Maßnahmen der Landschafts- und Biotoppflege in Naturschutzgebieten, die Pflege von Naturdenkmälern, geschützten Landschaftsbestandteilen und der nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotope.

Nach Verabschiedung aller geplanten Schutzgebietsverordnungen beträgt der Anteil der Naturschutzgebiete ca. 5 %, der Landschaftsschutzgebiete ca. 7 % der Gesamtfläche.

Mögliche Maßnahmen in Schutzgebieten sind::

- Erstpflege (Entbuschung, Mahd von Hand, Mahd von Röhricht),
- laufende Pflege (Trockenrasenmahd, Nass- und Feuchtwiesenmahd, Mahd von Pfeifengras-, Seggen- und Streuwiesen, Brachflächenpflege),
- Umwidmung, Umnutzung, Extensivnutzung von Grünlandextensivierung allgemein, Streuobstwiesenpflege,
- Landschaftspflege mit Ziegen und Schafen

Da Pflegemaßnahmen ca. 1000 DM/ha und Jahr kosten, sollten möglichst viele Bereiche der Sukzession überlassen werden.

7.3.4 Schutzgebiete anderer Fachplanungen

Bodendenkmale (BD)

Bodendenkmale sind geschütztes historisches Urkunden- und Kulturgut, das bei Erd- und Bauarbeiten ohne vorherige wissenschaftliche Erforschung, Dokumentation und Bergung nicht zerstört werden darf (Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 22. Juli 1991 (DSchG §§ 1,12,15,18,19)).

Der Planungsraum ist Teil einer Jahrtausendealten Kulturlandschaft, deren Spuren in Form von Siedlungsresten noch heute vorhanden sind. Oft handelt es sich um unscheinbare Hinterlassenschaften, die aber vielfältige Aussagen über das Leben in der Vergangenheit zulassen. Sie konzentrieren sich vor allem im Übergangsbereich von den Niederungen zu den grundwasserfernen Moränengebieten, da es sich um bevorzugte Siedlungsplätze gehandelt hat. Aus folgenden Zeitaltern sind Bodendenkmale gefunden worden: Steinzeit, Bronzezeit, Vorrömische Eisenzeit, Römische Kaiserzeit/Völkerwanderungszeit, Slawische Zeit und Deutsches Mittelalter.

Tabelle 9: Bodendenkmale

Nr.	Bezeichnung
1	steinzeitliche, mittelalterliche Siedlung
2	mittelalterlicher Wohnplatz
3/4	mehrperiodige Siedlung
5	bronzezeitlicher, mittelalterlicher Wohnplatz
6	bronzezeitlicher Bestattungsplatz
7	kaiserzeitliche, mittelalterliche Siedlung
8	alte Ortslage und Kirche
9	mehrperiodiger Wohnplatz
10	bronzezeitlicher, mittelalterlicher Wohnplatz
11	mittelalterliche Siedlung
12	bronzezeitlicher Wohnplatz
13	mittelalterliche Siedlung
14	eisenzeitliche, kaiserzeitliche Siedlung
15	kaiserzeitlicher Bestattungsplatz
16	eisenzeitliche, kaiserzeitliche Siedlung

Quelle: Brandenburgisches Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte (1995)

Gebiete mit Waldschutzfunktion

Im Landschaftsplan der Gemeinde Zeuthen wurden die unterschiedlichen Funktionen des Waldes ausführlich begründet und dargestellt.

Erholungswald

Kategorie 1: Nutzung durch mindestens 1000 Personen/d

Kategorie 2: Nutzung durch 300 bis 500 Personen/d

Kategorie 3: Schwerpunkterholungsgebiet, Saisongebiet, 100 Personen/d

Generell wurden alle Waldflächen in der Gemeinde Zeuthen durch die Landesforstplanung als Erholungswald, Kategorie 2, definiert.

Lärmschutzwald

Waldbereiche entlang der B 179 wurden als Lärmschutzwald ausgewiesen.

Sichtschutzwald

Der südliche schmale Waldstreifen parallel zur Bundesautobahn A 10 besitzt neben einer Lärmschutzfunktion diejenige eines Sichtschutzes.

Immissionsschutzwald

Einige Flächen entlang der B 179 sind als Immissionsschutzwald ausgewiesen.

Zusammenfassend kann gefolgert werden, dass die vorhandenen Waldflächen in der Gemeinde Zeuthen vorrangig gesellschaftliche Funktionen zum Schutz vor Beeinträchtigungen und zur Erholung übernehmen. Dies schließt weitgehend eine Umnutzung aus und begrenzt die Waldbewirtschaftung.

7.3.5 Flächen und Strukturen für den Natur- und Landschaftsschutz

In der landschaftsplanerischen Entwicklungskonzeption sind in Text und Karte die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt.

Folgende Inhalte werden in die Entwicklungskonzeption übernommen:

- Vorhandene und geplante Flächennutzungen und -widmungen,
- Problempunkte mit Handlungsbedarf,
- Maßnahmenvorschläge und Entwicklungsziele.

Das "Landschaftsplanerische Entwicklungskonzept" des Landschaftsplanes stellt flächendeckend dar, welche Flächen und Strukturen Natur und Landschaft vorbehalten sein sollen und welche Anforderungen an wichtige Raumnutzer zu stellen sind, um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten:

- Flächen und Strukturen mit Pauschalschutz (nach §32 BbgNatSchG)
- Baumgruppe, Baumreihe, markanter Einzelbaum
- Ruderale Sukzessionsflächen, extensiv genutzte Wiesen
- Biotoptyp in Sukzession

7.3.6 Beiträge anderer Nutzungen und Fachplanungen

Der Schutz und die Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. der Schutzgüter kann nicht losgelöst von den Nutzern der Flächen erfolgen. Die folgenden Maßnahmen und Entwicklungsziele beinhalten bereits eine, soweit notwendige, Abwägung der Entwicklungsvorstellungen der Schutzgüter untereinander. Die Anforderungen an den Erhalt und die Entwicklung der Schutzgüter sind, angepasst an die Raumnutzungen, in Text und Plan integriert.

Siedlungsflächen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist die Erstellung und Integration von Landschafts- und Grünordnungsplänen bzw. von Fachgutachten erforderlich.

Zukünftig sollten die bestehenden Verdichtungspotenziale innerhalb der Siedlungen gezielt aktiviert werden. Bei der Reaktivierung oder Umnutzung stillgelegter Betriebsflächen (z.B. LPG, Hundeplatz, Kläranlage) ist auf eine intensive Durchgrünung unter Erhalt vorhandener Grünstrukturen zu achten. Es sind Grünordnungspläne zu erarbeiten.

Im folgenden werden die wichtigsten Teilbereiche entsprechend den Aussagen des Landschaftsplanes erläutert.

Ortszentrum mit historischen Siedlungsstrukturen

Aus landespflegerischer Sicht zu fordernde Ziele sind der Erhalt der historischen Strukturen aus Gründen des Landschafts- und Ortsbildes und der Erhalt bzw. die Aufwertung des Grünanteils innerhalb der bebauten Flächen. Dazu zählt auch die Sanierung von Kirchen, Häusern und Höfen.

Insbesondere ist die Erlebbarkeit des Miersdorfer Angers zu entwickeln. Historische Strukturen im Nahbereich des Zeuthener Sees sind aufzuwerten. In diesem Zusammenhang ist ein weiterführendes Konzept zur Zentrumsbildung zu entwickeln. Dies sollte eine Verkehrsberuhigung, Öffnung und Erlebbarkeit der Uferbereiche und fußläufige Verbindungen zwischen S-Bahn, See und anderen Zielorten beinhalten.

Bei der Restaurierung historischer Gebäude ist durch entsprechende Bauweise darauf zu achten, dass evt. vorhandene Kulturfolger wie Fledermäuse, Dohlen u.ä. Tiere weiterhin einen Lebensraum finden. Zu den historischen Strukturen zählen auch gut ausgeprägte Ortsrandstrukturen mit Obstgärten, Obstwiesen, Grabeland oder Gehölzstrukturen. Auch diese sind zu erhalten und zu ergänzen.

Kleingartenanlagen und Kleinsiedlungsgebiete

Kleingartenanlagen (z.T. als Wochenendhäuser genutzt) sind in Zeuthen verhältnismäßig selten. Die Standorte befinden sich v.a. am Plumpen- und am Flutgraben. Weitere Flächen liegen am Rand der Zeuthener Heide (Heinrich-Heine-Straße) und auf dem Miersdorfer Werder.

Bestehende Kleingärten wurden aus der Biotopkartierung übernommen. Die Öffnung für die Allgemeinheit ist durchzusetzen.

Kleinsiedlungen in Randlagen, entlang der Gräben oder im Pufferbereich zu Feuchtgebieten sollten keine Nutzungsintensivierung oder Verdichtung erfahren. Zu ihnen zählen:

- Randbereiche Miersdorfer See
- Miersdorfer Anger
- Uferbereiche Flutgraben und Plumpengraben
- Randbereiche zum Kienpfuhl
- Randbereiche Knöterichwiese (Mündungsbereich Flutgraben)
- Randbereiche zum NSG Höllengrund-Pulverberg.

Im Landschaftsplan wurden die Randbereiche zum Miersdorfer See und zum NSG Höllengrund-Pulverberg als besonders sensible Gebiete dargestellt, in

denen eine Verdichtung aus ökologischen Gründen unterbleiben sollte. Es wird auf die hohe Sensibilität des Miersdorfer Werders hingewiesen.

Wenn sich Siedlungsflächen in direkter Nachbarschaft zu empfindlichen Biotopen oder zu anderen aus landschaftsökologischen Gründen zu schützenden Gegebenheiten befinden, ist eine Begrenzung der Siedlungsentwicklung in bestimmte Richtungen festzulegen. Im Planungsraum handelt es sich um folgende Bereiche:

- angrenzend an Pulverberg
- angrenzend an Wiesen am Ebbegraben
- Grenze zu Eichwalde (Grünzäsur)

Mit der Bebauung am Morellenweg wurde die Pufferzone zum NSG Höllengrund-Pulverberg bereits erheblich eingeschränkt.

Bisher unbebaute Uferbereiche sind auch zukünftig frei zu halten (§ 48 BbgNatSchG "Bauverbote an Gewässern"). Im Bereich bebauter Ufer sollte ein langfristiges Zugänglichmachen vorgesehen und Möglichkeiten geprüft werden, bestehende Bauten zurückzubauen (Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg § 29, Abs. 4 ... "Gewässerränder sind von Bebauung frei- und für jedermann zugänglich zu halten" ...). Dies kann auch durch einzelne, für die Öffentlichkeit nutzbare, Zugänge (Aufwertung der Feuerluken) zum Ufer erfolgen. Uferabschnitte in denen dies bevorzugt umzusetzen ist, sind im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

Im Flächennutzungsplan wird ein Grünstreifen entlang der Ufer, welcher die Flächen kennzeichnet, die von einer Bebauung freizuhalten sind, dargestellt. Die Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind, werden standortspezifisch mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises festgelegt. Der Mindestabstand von Bebauung zur Gewässerkante beträgt 15 m. Die öffentlichen Bereiche und Uferwege sind durch Signatur gekennzeichnet.

Neben der Erlebbarkeit der Wasserlandschaft besitzen die Ufersäume auch einen hohen Wert für den Naturschutz. Intakte Röhricht- und Gehölzsäume sind wertvolle Lebensräume und für die Selbstreinigungskraft der Gewässer unersetzbar. In diesem Zusammenhang übernimmt das sogenannte Schwemmland, das die eigentliche Uferkante bis zu mehr als 10 m seewärts verschieben kann, wichtige ökologische Funktionen. Hier sind Eingriffe zu unterlassen. Das Flächennaturdenkmal im Uferbereich des Sellenzugsees bedarf eines besonderen Schutzes, da es sich um den einzigen naturnahen Uferbereich im Gemeindegebiet Zeuthens handelt.

Bereiche für Erhalt und Aufwertung bestehender Uferzugänge sind:

- Feuerluken Niederlausitz-Straße (2)
- Platz der Demokratie
- Feuerluke Maxim-Gorki-Straße
- Feuerluke Niemöllerstraße
- Feuerluke Heinrich-Zille-Straße
- Rathausplatz
- Feuerluke Dorfaue
- Siegertplatz
- Platanenallee

- Fontaneplatz
- Fährstraße
- Badeplatz Miersdorfer See

Vorrangige Bereiche zur Anlage eines Uferweges sind:

- Uferbereich Uckermarkstraße
- Uferbereich an der Niederlausitzstraße
- Uferbereich parallel der Dorfau und z.T. der Seestraße
- Uferbereich von der Platanenallee südlich (Bereich DESY-Institut)
- Uferbereich an der Fontaneallee bis zum Hotel Panonnia (außer im Bereich des Erlenbruchwaldes!), weiterführend zum Seniorenstift
- Uferbereich an der Spitze vom Miersdorfer Werder.

Die Karte 6: "Wiederherstellung und Schaffung von Grünverbindungen - Seezugänge und Uferwege" stellt die Entwicklungsabsichten generalisiert dar.

Langfristig Rückbau der Kleingartenanlage

Überwiegend betroffen von der Forderung nach Rückbau aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes sowie des Boden- und Wasserschutzes ist die Kleingartennutzung am Flutgraben sowie an der Heinrich-Heine-Straße. Die Kleingärten sollten - falls der Bedarf längerfristig nicht zurückgeht - auf eine andere Stelle umgelagert werden. Aufgrund der vorhandenen dominanten Einzelhausbebauung mit überwiegend großen Gärten scheint der Bedarf an Kleingartengrundstücken für Zeuthener kaum gegeben zu sein.

Erhalt von siedlungsnahen Kaltluftentstehungsgebieten

Die wenigen unbewaldeten Freiflächen in Zeuthen erfüllen, wenn sie an die Siedlung angrenzen, wichtige Funktionen für die Kaltluftentstehung. Der dauerhafte Erhalt der guten klimatischen Situation kann nur gewährleistet werden, wenn die Ausgleichsfunktion gewahrt wird. Wichtige Bereiche sind:

- Zeuthener Winkel (auch für benachbarte Gemeinden)
- Wiesen am Ebbegraben
- Ruderalflächen am Wüstemarker Weg
- Pulverberg.

Die Kaltluftentstehungsgebiete und die dadurch mögliche Durchlüftung der Siedlungsareale wurden insbesondere bei der Darstellung von Neubauvorhaben Gegenstand der Diskussion. Gegenüber den ursprünglichen Vorstellungen zur Überbauung der Areale wurden erhebliche Beschränkungen vorgenommen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind hier erforderlich.

Grün-, Frei-, Sport- und Erholungsflächen

Die Grün-, Frei- und Erholungsflächen sind in Bestand und Planung unterschieden. Bei bestimmten Flächen wird nur der Bestand festgestellt, eine Planung unterliegt hierbei der Flächennutzungsplanung oder anderer Fachplanungen.

Parkanlage

Folgende Parkanlagen (und kleinere Grünanlagen, z.B. an der Teichstraße) wurden aus der Biotoptypenkartierung übernommen:

- Siegertplatz
- Platz der Demokratie
- Fontaneplatz
- Rathausplatz

Neben den im Landschaftsplan vorgeschlagenen Flächen für neu zu gestaltende und anzulegende Parkanlagen im Sinne einer "Gestalterischen Aufwertung von Grünflächen" -Zeuthener Heide (Waldpark) und Südbereich Zeuthener Winkel- werden im Flächennutzungsplan zusätzlich dargestellt:

- Kienpfuhl
- An der Fontaneallee
- Heidebergplatz und
- Am Hankelweg.

Friedhof, Sportplatz

Bestehende Sportplätze und Friedhöfe wurden aus der Biotoptypenkartierung übernommen.

Freibad

Das Freibad am Miersdorfer See wurde aus der Biotoptypenkartierung übernommen. Die Wiedereinrichtung von Badestellen am Zeuthener See sollte bei zukünftigen Planungen, die den Uferbereich betreffen, berücksichtigt werden.

Aufwertung von Grünflächen

Das Aufstellen eines selbständigen Grünordnungsplanes ist als Instrument zur Aufwertung und Sicherung von Grün- und Parkanlagen zu empfehlen. Nach dem Gemeinsamen Erlass des MUNR (Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg) und des MSWV (Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg) im Dezember 1994 ist für den Fall, dass ein Bauleitplan zum Zeitpunkt der Aufstellung eines Grünordnungsplanes nicht erforderlich ist, vorgesehen, dass der Träger der Bauleitplanung den GOP (Grünordnungsplan) als Satzung beschließt. Vorgeschlagen wird die Aufstellung eines selbständigen Grünordnungsplanes für folgende Flächen:

- Waldfläche Zeuthener Heide,
- Zeuthener Winkel,
- Wald nördlich und südlich Hankelweg,
- Wäldchen zwischen Hankelweg und Weserstraße
- Siegertplatz
- zwei Waldflächen zwischen Bahn und Lindenallee.

Erhalt und Aufwertung von kleinteiligen Freiflächen im Siedlungsbereich

Innerhalb der Siedlungsflächen befinden sich kleine Freiflächen. Oft findet hier eine Sukzession statt. Aufwertende Maßnahmen, die Gestaltungsmängel beseitigen, sind wünschenswert. Jedoch ist vorrangig ihr Erhalt zu sichern.

- Ruderalflächen im Bereich der Straße Am Tonberg,
- Fläche zwischen Straße Am Staatsforst und Saarstraße,
- Verlängerung der Straße Am Mühlenberg, Richtung Höllengrund.

Die Freihaltung der Fläche zwischen Engelbrecht- und Schulstraße als Sukzessionsfläche sollte überprüft werden und als Reservefläche für die bauliche Erweiterung der Schule vorgesehen werden.

Öffnung von Grünverbindungen für die fußläufige Erschließung

An drei Stellen besteht die Möglichkeit zwischen den Gärten eine fußläufige Grünverbindung zwischen dem Wüstemarker Forst, dem Höllengrund und weiter in Richtung Dahmeniederung zu erschließen. Die Vorschläge des Landschaftsplanes wurden im Flächennutzungsplan aufgenommen und ergänzt.

Entflechtung von Erholung und Naturschutz

Innerhalb der Schwerpunkträume für Erholung und Tourismus gibt es Konfliktbereiche mit den Anforderungen des Naturschutzes. Das Vorhandensein von seltenen bzw. sensiblen Biotoptypen und störungsanfälligen Lebensräumen von Pflanzen und Tieren erfordert eine Entflechtung der Nutzungsansprüche. Tabubereiche und Restriktionen für bestimmte Nutzungen müssen in Abstimmung mit den betroffenen Raumnutzern ausgewiesen werden. Durch eine angepasste Wegeführung bleibt jedoch prinzipiell die Möglichkeit der Nutzung durch Erholungssuchende und Passanten.

Die hauptsächlichen Konfliktbereiche sind:

- Pfuhlkette am Heideberg und Kienpfuhl
- Knöterichwiese am Flutgraben
- Höllengrund.

Flächen für die Landwirtschaft

- o Acker- und Grünlandflächen

Die Landwirtschaft hat im Planungsraum kaum mehr wirtschaftliche Bedeutung. Pferdehaltung und die vereinzelte Bewirtschaftung von Acker- und Grünlandflächen bilden die Ausnahme. Der Erhalt der extensiven landwirtschaftlichen Nutzung, auch in Form von Nebenerwerbslandwirtschaft oder Hobbytierhaltung, sollten unterstützt werden, da sie zur Vielfalt von Lebensräumen und zur Offenhaltung einer sonst weitgehend siedlungs- oder waldgeprägten Landschaft beitragen. Insbesondere sollten Acker- und Grünflächen in ihrer Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet erhalten werden.

Wichtige Bereiche sind:

- Offenlandinsel Wüstemark
- Grünland am Ebbegraben
- Zeuthener Winkel an der Bahn

Flächen für die Forstwirtschaft

Als Naherholungsraum auch für benachbarte Gemeinden und Berlin kommt den Waldflächen der Gemeinde Zeuthen eine hohe Erholungsfunktion zu. Naturlehrpfade, Wander- und Reitwege sind anzulegen und entsprechend auszuschildern sowie Schutzhütten zu errichten. Bevorzugt entlang der Wanderwege ist der Erlebniswert des Waldes kurzfristig durch Strukturanreicherung zu steigern. Aus dem Landschaftsplan übernommen werden folgende Empfehlungen:

- o Ordnungsgemäße forstwirtschaftliche Nutzung
- o Laub- und Laubmischforste mit standortgerechter, naturnaher Artenzusammensetzung

- o Erhalt und Förderung von standortgerechten, einheimischen Nebenbaumarten in Kiefernforsten
- o Erhalt kleinflächiger, offener Bereiche innerhalb des Waldes

Offene Bereiche innerhalb zusammenhängender Waldbereiche besitzen eine wichtige Funktion für den Arten und Biotopschutz. Sie sind (Teil)Lebens- und Nahrungsraum für seltene Tierarten (z.B. Ziegenmelker). Moore und Feuchtwiesen innerhalb des Waldes sind meist weniger eutrophiert als im Offenland und beherbergen seltene Pflanzen. Auf diesen Flächen sollte sich die Forstwirtschaft allein auf die Biotoppflege beschränken. Zu diesen Bereichen zählen die beiden Feuchtgebiete, die durch die Nutzung der ehemaligen Kläranlage an der Grenze zu Wildau entstanden sind.

- o Geplante Neuaufforstung

Tendenziell ist eine weitere Aufforstung von bisher offenen Freiflächen aus Sicht der Landschaftsplanung nicht erwünscht, da die wenigen Freiflächen ebenfalls wichtige Funktionen für den Naturhaushalt übernehmen. Ersatzaufforstungen wären in waldärmeren Bereichen der Teltowplatte sinnvoll. Dazu ist eine gemeindeübergreifende Betrachtung notwendig. Es ist auch sinnvoll, wenn anstelle einer Neuaufforstung die Umwandlung von Kiefernforsten in naturnahe Laubmischbestände erfolgen würde.

Wasserflächen

Das Brandenburgische Wassergesetz führt diese allgemeinen Ziele weiter aus. In den Flächennutzungsplan der Gemeinde Zeuthen werden die wichtigsten Aussagen des Landschaftsplanes aufgenommen:

- Grundwasser:

Entwicklungsziele für das Grundwasser konnten nicht räumlich konkretisiert werden. Die Stilllegung der alten Kläranlage ist erfolgt. Der wasserwirtschaftliche Rahmenplan Berlin und Umland liegt vor.

- Oberflächengewässer:

Bei Nutzung des Zeuthener Sees für den Fischfang sind folgende Anforderungen zu berücksichtigen:

- keine industriemäßigen Verfahren anwenden, die Abwasser und Abprodukte großen Umfangs erzeugen,
- keine Netzkäfighaltung von Fischen (mit Fütterung von Eiweißfutter),
- Umsetzen von Maßnahmen die zur Verbesserung der Wasserqualität, zum Erhalt und zur Wiederherstellung naturnaher Gewässer beitragen .

- Pflege und Renaturierung von Kleingewässern

Die Uferbereiche der Stillgewässer (v.a. Pfuhle) im Planungsraum sind häufig durch angrenzende Röhrichte und galerieartigen Erlenbaumbestand gesäumt. Die naturnahen Strukturen sind zu erhalten und zu entwickeln, wenn möglich als absolute Ruhezone auszuweisen. Der Schutz vor Betreten, Verbot der Angelnutzung, die Pflege durch Mahd in Teilbereichen sowie die Sicherung eines ausreichenden Wasserstandes sind unbedingt durchzuführen. Dabei ist auch die Entnahme von Erlenaufwuchs zur Förderung des Röhrichts zu prüfen.

Es sollten ausreichende Pufferzonen aus Gründen des Ufer- und Gewässerschutzes geschaffen werden (Pflanzung von Ufergehölzen in Waldbereichen; Entwicklung von Schilfbeständen und Großseggenriedern).

Da die Pfuhe zeitweilig nur sehr wenig Wasser führen bzw. trockenfallen sollte die Möglichkeit geprüft werden, Regenwasser hier zurückzuhalten.

In folgenden Bereichen sind Renaturierungsmaßnahmen erforderlich:

- Gräben parallel Hoherlehmer Straße
- Ebbegraben, v. a. im Grenzbereich zu Schulzendorf
- Flutgraben im Bereich des Zeuthener Winkels
- Flut- und Plumpengraben parallel der Bahnlinie.
- Wiederherstellung von verschütteten Gräben und Kleingewässern

Die Wiederherstellung der Gewässer hat positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Außerdem übernehmen sie wichtige Aufgaben bei der Rückhaltung von Niederschlägen. Die Wiederherstellung sollte erfolgen:

- Teich an der Münchner Straße (Zeuthener Heide),
- Teich an der Mittenwalder Straße (Zeuthener Heide),
- Teiche an der Mittelpromenade/Forstallee,
- Teich am Hankelweg/Oderstraße,
- Teich im Bereich Falkenhorst,
- Teich in der Haselnussallee,
- Teich an der Westpromenade,
- Teich am Heidebergplatz.
- Graben parallel Schillerstraße an der Zeuthener Heide,
- Graben am Miersdorfer Anger (Elsenbusch).

Die Vorschläge des Landschaftsplanes sind in der **Karte 4: "Renaturierung und Wiederherstellung von Gräben und lokalen Regenversickerungsflächen (RV)/Feuchtbereiche"** zusammengefasst dargestellt.

Verkehrsflächen

Zur landschaftsplanerischen Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur sind die folgenden Grundsätze und allgemeinen Ziele zu berücksichtigen:

- Verbesserung des Umweltschutzes, insbesondere des Schutzes vor Lärm und Abgasen sowie des Schutzes der Gewässer
- Verbesserung der Wohnqualität in Ortsdurchfahrten durch stadtverträglichen Umbau vorhandener Ortsdurchfahrten (BbgStrG).

Die nachteiligen Auswirkungen des Verkehrs auf Natur und Landschaft müssen auf das geringstmögliche Maß beschränkt werden. Das beinhaltet u. a.:

- Verkehrsvermeidung (Verringerung des Individualverkehrs)
- Einschränkung des Neubaus von Verkehrswegen auf das Notwendigste
- Förderung des Öffentlichen Personennahverkehrs
- Umgestaltung des Verkehrsraumes zugunsten des öffentlichen Personennahverkehrs und des Fahrradverkehrs,
- Berücksichtigung des Fußgängerverkehrs
- Flächenhafte Verkehrsberuhigung in Wohngebieten,
- Umweltgerechte Straßenraumgestaltung als "Kommunikationsraum"

- Verzicht auf die Verwendung chemischer Mittel
- Verkehrswegebegleitendes Grün ist zu erhalten und verstärkt einzuplanen.
- o Bundeswasserstraße

Die hoheitlichen Wasser- und Landflächen der WSV (Wasser- und Schifffahrtsverwaltung) dürfen nach § 5 Abs. 4 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB nur nachrichtlich in die Bauleitplanung aufgenommen werden. Eine Überplanung der dem allgemeinen Verkehr gewidmeten Bundeswasserstraßen ist unzulässig, wenn dadurch die Wahrnehmung der hoheitlichen Aufgaben beeinträchtigt wird.

- o Erhalt P&R-Stellplätze in S-Bahn-Nähe

Gegenwärtig wird eine größere unbefestigte Fläche am Flutgraben als P&R-Parkplatz genutzt (ca. 100 Kfz). Es bestehen jedoch Planungsabsichten, diese Fläche im Zuge der Aufwertung des Zentrumsbereiches zu bebauen. Dabei ist unbedingt zu berücksichtigen, dass in der Nähe des S-Bahnhofes Ersatzparkplätze geschaffen werden, ohne dass dabei in landschaftsökologisch wertvolle Flächen eingegriffen wird. Diese sind möglichst in die Bauvorhaben zu integrieren.

- o Versiegelte Straßen

Der zukünftige Ausbau der Ortsstraßen sollte umweltverträglich erfolgen. Die Straßen- und Wegeräume haben wichtige Funktionen für den Naturhaushalt (v. a. Niederschlagsversickerung). Sie sollen weniger als Barriere für Kleintiere wirken. Bei notwendigen Neuversiegelungen ist darauf zu achten, dass eine Versickerung der Niederschläge im Nahbereich erfolgt.

- o Erhalt und Neuanlage von Alleen

Die nach § 31 BbgNatSchG gesetzlich geschützten Alleen sind in ihrem Bestand zu sichern und durch Nach- und Neupflanzungen zu ergänzen. Sie erfüllen eine gliedernde Funktion. Dargestellt werden die vorhandenen Alleen (entsprechend Biotoptypenkartierung) und Vorschläge für Neupflanzungen. Alleen dienen als

- Orientierungshilfe für den Verkehrsteilnehmer
- Schutz vor Wind, Schnee, Blendwirkung
- Lebensraum für Pflanzen und Tiere
- Schutz der Anlieger vor Lärm und Schadstoffen.

Folgende Vorschläge für Alleepflanzungen werden gemacht:

- Hoherlehmer Straße
- Am Tonberg
- Forstallee/Forstweg
- Am Heideberg/Wilhelmshavener Straße
- Teichstraße
- Goethestraße
- Straße der Freiheit
- Dorfaue
- Seestraße
- Maxim-Gorki-Straße
- Heinrich-Heine-Straße.

o Durchführen von Lärmschutzmaßnahmen

Bestehende Gehölzpflanzungen wirken als Immissionsschutz. Technische Lärmschutzmaßnahmen haben eine wichtige Aufgabe in Bereichen mit aktuell hoher Lärmbelastung durch Verkehr und Gewerbe.

Lärmschutzmaßnahmen sind erforderlich bei der Überschreitung folgender Grenzwerte:

Tabelle 10: Grenzwerte für Lärmschutzmaßnahmen

Tag	Nacht
Bei Neubauten gelten:	
an Krankenhäusern, Schulen, Kurheimen, Altenheimen	
57 dB(A)	47 dB(A)
in Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten	
59 dB(A)	49 dB(A)
in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten	
64 dB(A)	54 dB(A)
in Gewerbegebieten und Industriegebieten	
69 dB(A)	59 dB(A)
Bei der Lärmsanierung gelten:	
an Krankenhäusern, Schulen, Kurheimen, Altenheimen	
70 dB(A)	60 dB(A)
in Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten	
70 dB(A)	60 dB(A)
in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten	
72 dB(A)	62 dB(A)
in Gewerbegebieten und Industriegebieten	
75 dB(A)	65 dB(A)

Flächen für Ver- und Entsorgung und Flächen von Altlasten

Energie:

Als wesentliche gesetzliche Grundlagen für die umweltrelevanten Tätigkeiten der Energiewirtschaft sind das Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) (z.B. für den Freileitungsbau) und das (Bundes)Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sowie das Brandenburgische Vorschaltgesetz zum Immissionsschutz (LImSchG) (für mit fossilen Brennstoffen arbeitende Energieerzeugungsanlagen) zu nennen.

Abwasser:

Zukünftig soll das gesamte Gemeindegebiet schrittweise an die Kläranlage Waßmannsdorf angeschlossen werden.

Abfall und Altlasten:

Im Rahmen der integrierten Abfallwirtschaft sollen zukünftig nur noch die nicht verwertbaren und behandelten Abfälle mit möglichst geringer Umweltbelastung abgelagert werden.

"Wilde Müllkippen" und andere Altlastenverdachtsflächen bedürfen einer Sicherung und Sanierung. Einer offensichtlichen Gefährdung der Schutzgüter muss sofort entgegengewirkt werden.

Der Abfall der Gemeinde Zeuthen wird von einem Entsorgungsunternehmen bewirtschaftet. Im Gemeindegebiet sind großflächige Entsorgungsanlagen nicht vorgesehen.

Die **Karte 7: "Altlastenstandorte"** stellt die schadstoffbelasteten Böden, die nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden, die Altablagerungen und die Altstandorte dar.

Im folgenden werden ausgewählte Ver- und Entsorgungseinrichtungen aufgeführt, die für die Landschaftsplanung besondere Relevanz besitzen.

o Kläranlage

Der Rückbau der ehemaligen Kläranlage ist erfolgt; die Renaturierung der Flächen im Zusammenhang mit dem Wohnungsbauvorhaben vorgesehen.

Die ehemalige Kläranlage im Wüstemark Forst (Grenze zu Wildau) ist zu renaturieren. Eine Aufforstung mit standortgerechten Gehölzen ist vorgesehen.

Tabelle 11: Auflistung registrierter Altlasten in der Gemeinde Zeuthen

Altablagerungen	
Nr.	Bezeichnung
1	Deponie Fontaneallee
2	30 Molkereisee
3	Deponie Eichwalde
4	Deponie Schmöckwitzer Straße
5	Deponie Mittelpromenade
6	Deponie Kiefernring
7	Deponie Kirschenalle, Ecke Haselnussallee
8	Deponie Sumpfgebiet Forstallee
9	Deponie Schillerstraße
Altstandorte	
1	LPG, Tierproduktion, Am Gutshof
2	LPG, Tierproduktion, Straße am Hochwald
3	Kläranlage, Zeuthener Winkel
4	ehem. Chemie (HIAG) jetzt HTA-Gelände
5	Heizwerk mit Öllager
6	Maschinenpark (Berlux?)
7	Berliner Vergaser- und Filterwerk

(Quelle: Altlastenkataster des Umweltamtes Dahme-Spreewald)

8 Aufzeichnung „große Zeuthener Allee“

o Deponie

Ungeordnete Siedlungsdeponien aus DDR-Zeiten werden zwar nicht weiter beschickt, wurden jedoch i.d.R. nicht rekultiviert. Die Maßnahmen zur Sicherung und Bepflanzung der Deponie im Zeuthener Winkel erfolgen im Rahmen des Wohnungsbauvorhabens.

o Altablagerung und Altstandorte

Die Altlasten wurden nachrichtlich übernommen. Eine Sicherung und Sanierung der Altlastenflächen sollte Bestandteil der weiteren Siedlungsentwicklung sein.

o Rekultivierung von Aufschüttungs-, Abgrabungs- oder Lagerflächen

Eine Renaturierung oder Rekultivierung von Aufschüttungsflächen sollte nach landschaftsökologischen Gesichtspunkten vorgenommen werden. Auch eine ungestörte Sukzession zählt dazu.

7.3.7. Bewertung geplanter Vorhaben im Hinblick auf landschaftsplanerische Zielvorstellungen (Eingriffsregelung)

Seit Inkrafttreten des § 8a Abs.1 BNatSchG am 01.05.1993 sind die Pflichten zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz bei Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild ein erheblicher Belang auch auf der Ebene der Flächennutzungsplanung.

Eingriffe

Eingriffe sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Flächen Modell der Entwicklung neuer Baugebiete sein., die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. In der Flächennutzungsplanung sind die geplanten Eingriffe und ihre Ausgleichsmöglichkeiten darzustellen.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde ermittelt, wie schwerwiegend die mit den Darstellungen ermöglichten Beeinträchtigungen sind. Es muss sichergestellt werden, dass im Rahmen der Bebauungsplanung ein ausreichender Gestaltungsspielraum zu einer sachgerechten Lösung der Kompensationserfordernisse erfolgen kann. Gebietsübergreifende Maßnahmen bedürfen der Sicherung erforderlicher Flächen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung.

Vermeidungsgebot

Die Vermeidungspflicht betrifft den Umfang und den Ort der Flächeninanspruchnahme. Ausdruck des Vermeidungsgebotes kann ein gestuftes

Umfang der Flächeninanspruchnahme

Bodenschutzklausel (§ 1 Abs. 5 S.3 BauGB): mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Daraus folgt:

- quantitative Beschränkung des Bodenverbrauchs für Siedlungszwecke,
- innerörtliche Verdichtung und Entwicklung vor der Neuausweisung von Bauflächen im Außenbereich
- flächensparende Bauweise bei der Inanspruchnahme bisher nicht bebauter Flächen, die dann erfolgen kann, wenn Bebauungsmöglichkeiten im Siedlungsbestand nicht bestehen oder dauerhaft nicht aktiviert werden können.

Ort der Flächeninanspruchnahme

Es gilt der Grundsatz, die Siedlungsentwicklung auf Flächen zu lenken, bei denen die Beeinträchtigungen weniger schwerwiegend sind. Zu achten ist auf hydrogeologische Gegebenheiten, die eine Grundwasserbeeinträchtigung ausschließen, auf den Erhalt wichtiger Vernetzungen und Freiraum- bzw. Grünverbindungen und zusammenhängender Strukturen sowie von Frischluftschneisen.

Kompensationspflicht

Unvermeidbare Eingriffe sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zunächst so weit wie möglich am Eingriffsort auszugleichen. Sie sollten räumlich und funktional eng mit dem Eingriff verbunden sein.

Bei Ersatzmaßnahmen soll eine wertgleiche Kompensation der Beeinträchtigung erfolgen, wenn sie nicht durch Ausgleichsmaßnahmen erfolgen kann.

Die Maßstabsebene des Flächennutzungsplan ermöglicht einen vom konkreten Kompensationserfordernis gelöste Betrachtung im Sinne einer Gesamtbilanz von Eingriff und Kompensationsmaßnahmen, bezogen auf das Gemeindegebiet. Zweckmäßig kann es sein, dass Maßnahmen zur Kompensation der nachteiligen Veränderungen von Natur und Landschaft infolge der Siedlungsentwicklung konzentriert an bestimmten besonders geeigneten Stellen erfolgen sollen (Flächenpoolbildung). Als solche Maßnahmen kommen in Frage:

- Renaturierung von Gewässern und meliorierten Niedermoorstandorten
- Wiederherstellung von Grünverbindungen
- landschaftspflegerische Gestaltung von Übergangsbereichen zwischen Siedlung und freier Landschaft
- Entsiegelungsmaßnahmen.

Bewertung geplanter Eingriffe

Zur Erleichterung der sachgerechten Behandlung der Eingriffs-Ausgleichs-Problematik im Verfahren der Flächennutzungsplanung wird eine Prognose hinsichtlich der Auswirkungen von geplanten Nutzungsänderungen vorgenommen. Wesentliche, im Maßstab des Landschaftsplanes abschätzbare Konflikte und Risiken für die Schutzgüter sowie eine Gesamteinschätzung werden dargestellt.

Geplante Nutzungsänderungen und die sich daraus mit den Zielen von Natur und Landschaft ergebenden Konflikte werden aufgeführt. Die wichtigsten Eingriffe bezogen auf die Schutzgüter werden genannt. Eine Gesamteinschätzung unterscheidet die vier Kategorien:

- 1 **ausgleichbar**, d.h. die Maßnahme ist landschaftsplanerisch vertretbar
- 2 **möglicherweise ausgleichbar**, d.h. die Maßnahme ist landschaftsplanerisch bedenklich. Ersatzmaßnahmen sind voraussichtlich erforderlich.
- 3 **nicht ausgleichbar aber ersetzbar**, d.h. die Maßnahme ist landschaftsplanerisch vertretbar, wenn keine umweltverträglicheren Varianten möglich sind. Der Vorrang anderer Belange ist im FNP darzulegen.
- 4 **nicht ausgleichbar und nicht ersetzbar**, d.h. die Maßnahme ist landschaftsplanerisch nicht vertretbar. Falls das Vorhaben dennoch realisiert werden soll, ist der Vorrang anderer Belange im FNP zu begründen.

Die Gesamteinschätzung beruht auf den im Zusammenhang mit der Erstellung des Landschaftsplanes gewonnenen Erkenntnissen. Die einzelnen Planungen bedürfen in jedem Fall einer weiteren Untersuchung und Bewertung. Die Bewertungsmethodik weicht daher in ihrem Konkretisierungsgrad erheblich von derjenigen in Grünordnungsplänen bzw. Umweltverträglichkeitsstudien angewendeten ab. Aus diesem Grund wurde in einigen Fällen die Formulierung **"nicht ausgleichbar aber möglicherweise ersetzbar"** gewählt, die zwischen den Kategorien 3 und 4 einzuordnen wäre.

Die landschaftsplanerische Einschätzung der geplanten Nutzungsänderungen hat Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanung. Für möglicherweise ausgleichbare Vorhaben ist im Flächennutzungsplan zu begründen, wie der Ausgleich weitestgehend erreicht werden soll oder ob ggf. umweltverträglichere Ausweichstandorte möglich wären. Nicht ausgleichbare Vorhaben sind nach § 13(1) BbgNatSchG unzulässig, wenn nicht andere Belange der Allgemeinheit denen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Range vorgehen. In diesen Fällen ist der Flächennutzungsplan gehalten, das Vorhaben zu vermeiden bzw. verträglichere Standortalternativen zu prüfen (vg. § 12(1) BbgNatSchG). Kommen andere Standorte nicht in Frage, ist zu begründen, warum andere Belange vorgehen.

Zusammenfassung der Bewertung der Eingriffe infolge von Baumaßnahmen (Wohnungsbau, sonstige Hochbauten)

Die von der Landschaftsplanung besonders kritisch bewerteten Bauvorhaben ("nicht ausgleichbar aber möglicherweise ersetzbar") wurden hinsichtlich des Verzichtes und der Möglichkeiten einer Eingriffsreduzierung überprüft. Es ist zu einer erheblichen Reduzierung des Eingriffs gekommen.

Verkehr

Die ursprünglich geplante niveaufreie Querung der Bahn im Zeuthener Winkel wird nicht mehr verfolgt, so dass dadurch provozierte Eingriffe auch nicht mehr Gegenstand der Bewertung sind. Damit muss lediglich die parallel zur Schulstraße vorgesehene Entlastungstrasse bewertet werden. Durch sie wird der Gehölz- und Biotopverbund entlang der Bahn beeinträchtigt. Der Eingriff wird als "nicht ausgleichbar, aber möglicherweise ersetzbar" eingeschätzt.

Neuaufforstung

In Zeuthen ist die Aufforstung bisher unbewaldeter Flächen dort zu empfehlen, wo es aus Gründen des Naturschutzes (Bruchwald, Sukzession), des Landschaftsbildes (Strukturanreicherung ausgeräumter Ackerflächen) oder des Immissionsschutzes (Autobahn, emittierende Betriebe) wünschenswert ist.

Nachrichtlich übernommen sind Bereiche, die von der Forstwirtschaft als Vorbehaltsflächen für Neuaufforstungen angegeben werden. Eine Umsetzung bedarf u.a. der Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

Tabelle 12: Flächen für Neuaufforstungen

Pulverberg	Ersatzfläche für verschiedene B-Pläne, aufgrund der potenziell wertvollen Trockenbiotope am Pulverberg landschaftsplanerisch nur bedingt vertretbar
Bahntrasse	Ersatzfläche für Waldverlust durch Gewerbegebiet Schillerstraße, Lärm- und Sichtschutz
Wüstemarker Forst (ehem. Kläranlage u. Überlaufbereiche)	Renaturierung, naturnahe Bestockung vorgesehen; Die Aufforstung der feuchten "Überlaufbereiche" sollte aus landschaftsplanerischer Sicht nicht erfolgen

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

In zwei Grünordnungsplänen wird die Pflege und Renaturierung der Pfuhe am Heideberg (FND) als Ersatzmaßnahme vorgeschlagen. Für zukünftige Bauvorhaben und solche, die sich noch in Bearbeitung befinden, weist der Landschaftsplan potenzielle Ausgleichs- und Ersatzflächen bzw. -maßnahmen mit einer ungefähren Flächenausdehnung von 57 ha aus. Die **Karte 9: "Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen"** gibt einen Überblick

Tabelle 13: Potenzielle Flächen für Ersatzmaßnahmen

E 1	Renaturierung/ Pflege der Teiche am Heideberg
E 2	Südlicher Teil des Zeuthener Winkels: Renaturierung Kläranlage und Rieselfeld (Nutzung für die Regenrückhaltung prüfen), Renaturierung des Flutgrabens, Aufwertung der Ackerbrache
E 3	Treuhandfläche in Zeuthener Heide (Entsiegelung Altstandorte, Renaturierung und Aufwertung, Nutzung für Erholungsaktivitäten prüfen)
E 4	Wiesenflächen am Ebbegraben (Renaturierung Ebbegraben, Pflege und Entwicklung Feuchtwiesen)
E 5	Altstandort LPG am Wüstemarker Forst (Entsiegelung, Renaturierung, Nutzung für Freizeit-/Erholungsaktivitäten prüfen)
E 6	Kläranlage im Wüstemarker Forst (Renaturierung, Aufforstung)
E 7	Degenerierte Feuchtwiesen angrenzend an das NSG "Waltersdorfer Flutgrabenaue" (Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen)
E 8	Feuchtwiesen auf dem Miersdorfer Werder (Sicherungsmaßnahmen gegen weitere Inanspruchnahme, Pflegemaßnahmen)
E 9	Rückbau der Kleingartenanlage in der Heinrich Heine Str., Renaturierung, Aufforstung
E 10	Naturnahe Grünanlage im Zeuthener Winkel einschließlich der Anlage eines Trockenrasenbereichs (Nördlicher Teil des Zeuthener Winkels)
	Renaturierung von Grabenbereichen, die nicht naturnah ausgebildet sind.

7.4 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Grünflächen entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB mit den folgenden Zweckbestimmungen:

- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz/Bolzplatz
- Badeplatz/Freibad
- Friedhof.

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB mit den Zweckbestimmungen

- Wasserflächen
- Gräben/Kleingewässer.

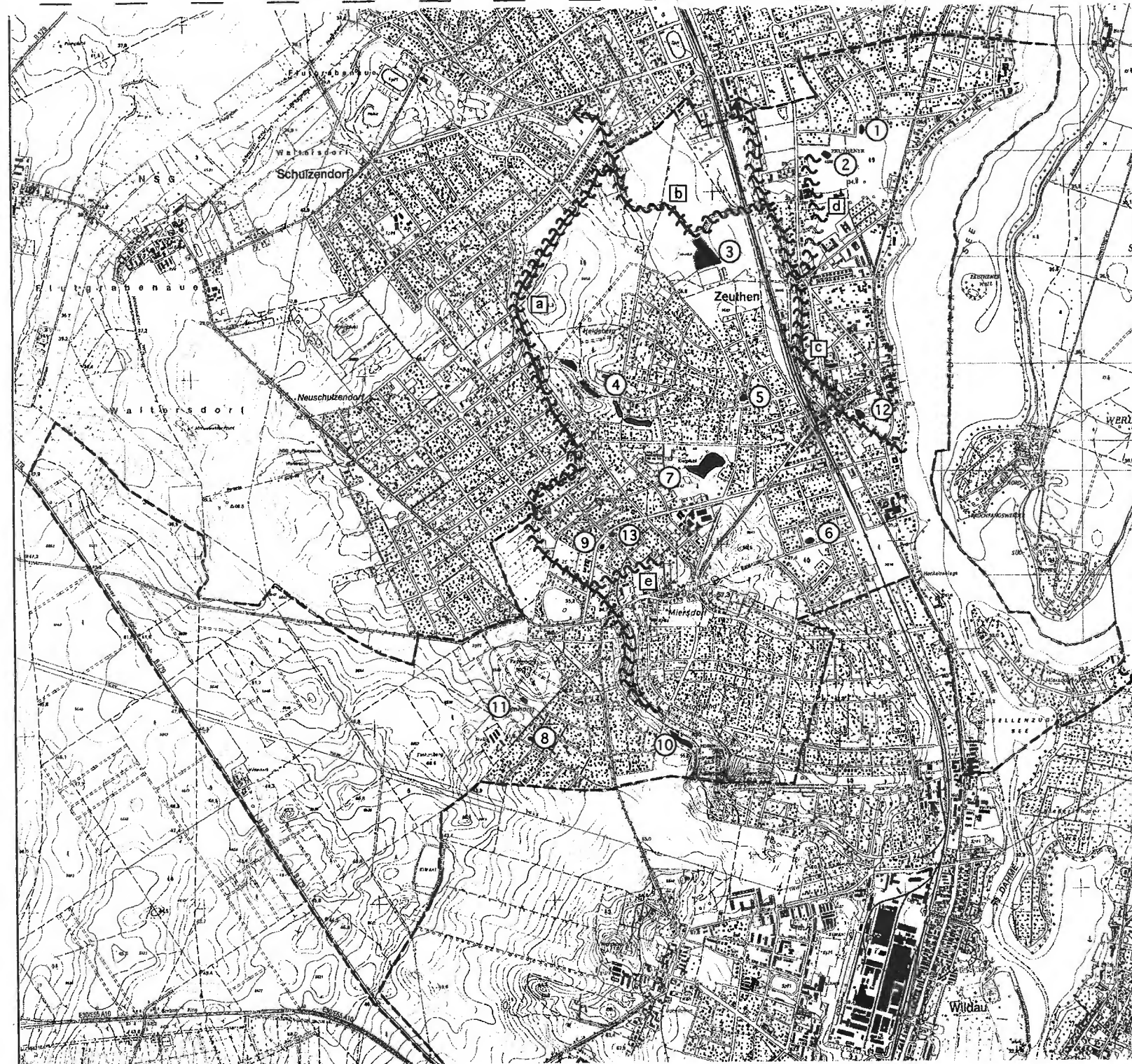
Flächen für die Landwirtschaft und Wald entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB mit den Zweckbestimmungen

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB mit der Darstellung

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft sowie
- Altlastenstandorte und Altlastenverdachtsstandorte
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Flächennaturdenkmal
- Geschützte Landschaftsbestandteile
- Bodendenkmal.

Landkreis Dahme-Spreewald
Gemeinde Zeuthen
Flächennutzungsplan



- Regenversickerungsflächen:
- 1 RV Mittenwalder Straße
 - 2 RV Münchener Straße
 - 3 Teich am Zeuthener Winkel (ehem. Kläranlage)
 - 4 Pfuhekette am Heideberg
 - 5 RV Heidebergplatz
 - 6 RV Oderstraße
 - 7 RV Kiehlpfuhl
 - 8 RV Westpromenade
 - 9 RV Mittelpromenade
 - 10 Pfuhekette Höllengrund
 - 11 RV Falkenhorst
 - 12 RV Siegertplatz
 - 13 RV Mittelpromenade / Forstallee

- Gräben: ~
- a Ebbegraben
 - b Flutgraben
 - c Plumpengraben
 - d Graben parallel der Schillerstraße
 - e Ebbegraben am Miersdorfer Anger

Renaturierung und Wiederherstellung von
 Gräben und lokalen
 Regenversickerungsflächen (RV) /
 Feuchtbereiche

Gemeinde Zeuthen
 15738 Zeuthen - Schillerstr. 1
 033762 - 753 00

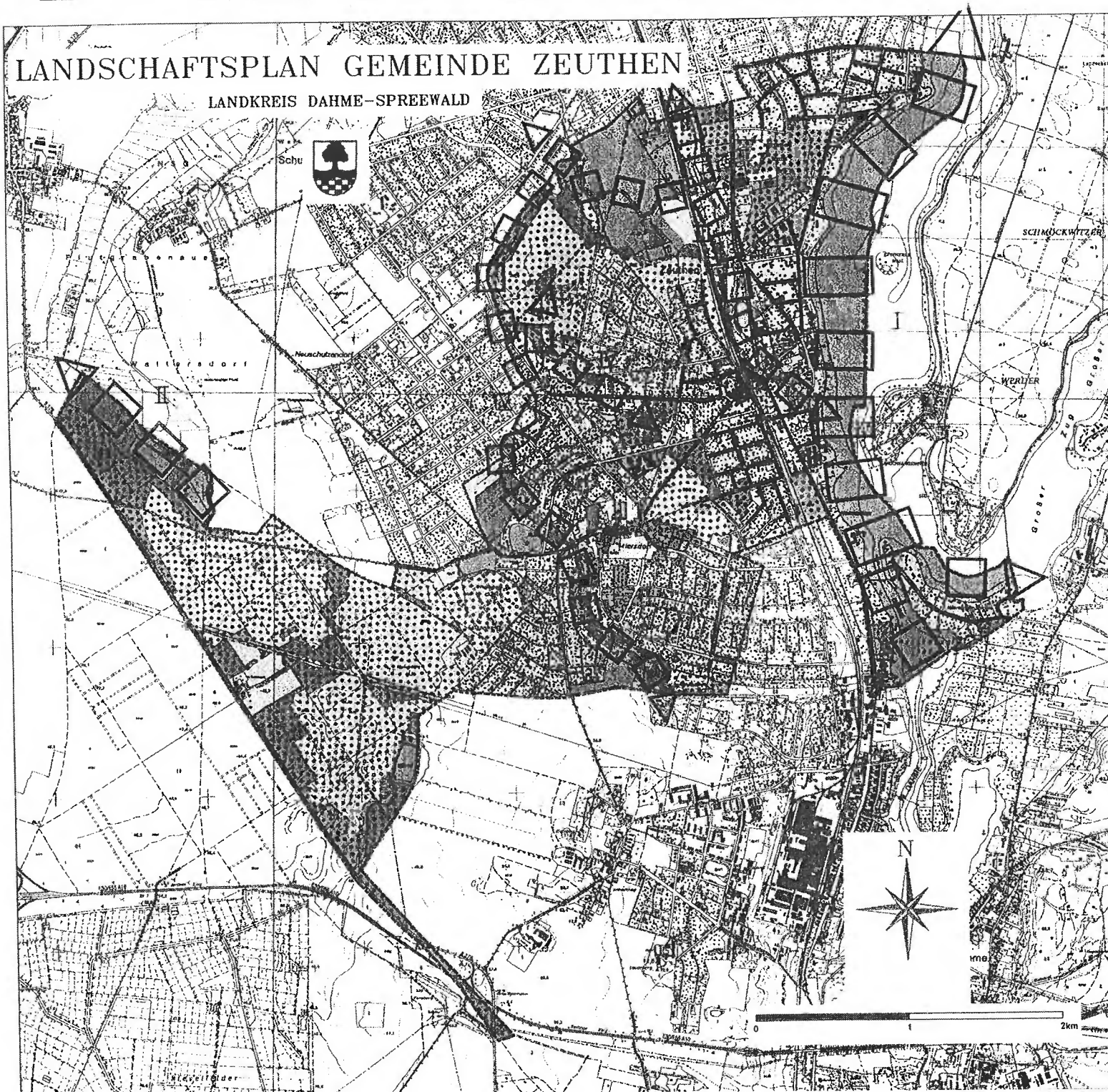
MASTERPLAN
 10719 Berlin - Pfalzburger Str. 83
 030 - 884 202 50



Karte 4

LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE ZEUTHEN

LANDKREIS DAHME-SPREEWALD



Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Flächendeckende Bewertung der Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften

- Hohe bis sehr hohe Bedeutung
- Mittlere bis hohe Bedeutung
- Geringe bis mittlere Bedeutung
- Geringe oder keine Bedeutung

Wichtige Bereiche für die Feuchtbiotopvernetzung

- Überregional wichtige Vernetzungslinie
- I Dahmeseen
- Feuchtbiotopvernetzung
- II Waltersdorfer Flutgraben
- III Flutgraben/Plumpengraben
- IV Kiepfuhl - Pfuhkette Heideberg
- V Ebbegraben

Wichtige Bereiche für die Wald-/ Gehölzbiotopvernetzung

- Waldflächen / Gehölzbestand
- Alleen

Quellen:
 Topographische Karte 1:10.000, 1994
 Landschaftsrahmenplan Zossen - Königs Wusterhausen
 Biotypenkartierung
 mdl. Auskünfte NABU, Regionaigruppe Wüstermark

L.A.U.B. GmbH Potsdam
 Kant-Liebknecht-Str. 119
 14462 Potsdam
 TELEFON: 0331/74864-0
 TELEFAX: 0331/74864-99



Projekt: P 18/95
 LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE ZEUTHEN
 LANDKREIS DAHME-SPREEWALD

Plan: Arten und Lebensgemeinschaften

Karte 5

Auftraggeber:
 Gemeinde Zeuthen
 Schillerstraße 1
 15738 Zeuthen

Maßstab 1: 25.000
 Geographisch: B. Groß
 Ökologisch: B. Groß/ZC. Rohrer
 Potsdam Mai 1996


Landkreis Dahme - Spreewald
Gemeinde Zeuthen
Flächennutzungsplan

Seezugänge

- 1 Uckermarkstraße
- 2 Havellandsstraße
- 3 Niederlausitzstraße-Nord
- 4 Niederlausitzstraße-Süd
- 5 Seestraße südlich Einmündung Niederlausitzstraße
- 6 Platz der Demokratie
- 7 Maxim-Gorki-Straße
- 8 Niemöllerstraße
- 9 Heinrich-Zille-Straße
- 10 Ausflugsgaststätte "Rosengarten"
- 11 Rathausplatz
- 12 Dorfau (Mitte)
- 13 Siegertplatz
- 14 Platanenallee
- 15 Fontanepark
- 16 Fährstraße (Fährverbindung nach Miersdorfer Werder)
- 17 Hotel am See / Seniorenstift

Uferwege

- A Bereich Uckermarkstraße
(Verbindung zur Badewiese Eichwalde)
- B Bereich Niederlausitzstraße--Ecke Seestraße
- C Platz der Demokratie
- D Heinrich-Zille-Straße bis Siegertplatz
- E Bereich DESY
(mit Fährverbindung nach Rauchfangswerder)
- F Fontanepark bis FND "Erlenbruch am Sellenzugsee"
- G Hotel am See /Seniorenstift
- H Miersdorfer Werder

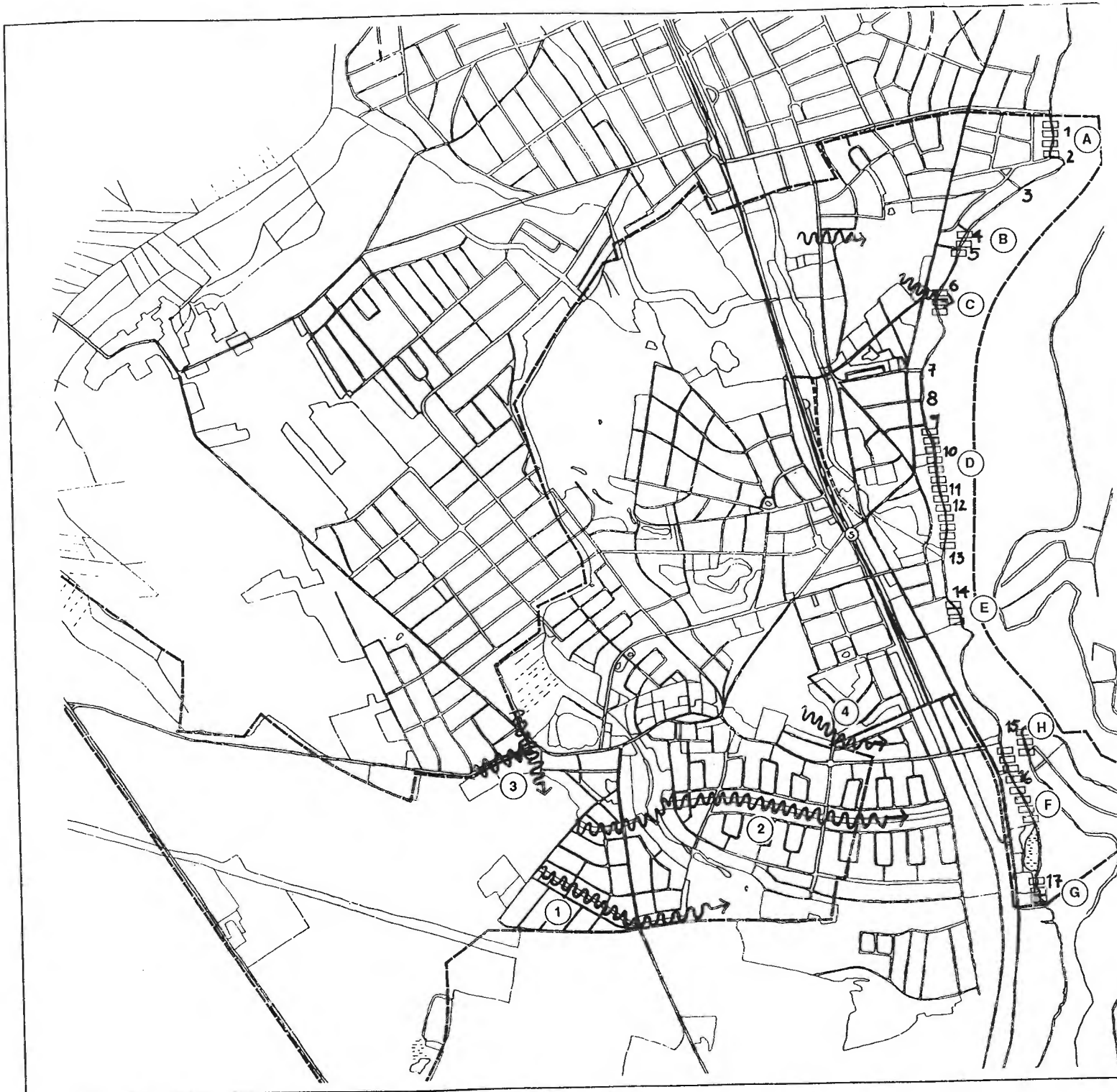
 Öffnung von Grünverbindungen für die
 fußläufige Erschließung

- 1 Kurpark Falkenhorst
- 2 Kurpark-Korso
- 3 Am Wüstemarker Weg
- 4 Am "Rhabarberfeld"

**Wiederherstellung und Schaffung
 von Grünverbindungen -
 Seezugänge und Uferwege**

Gemeinde Zeuthen
 15738 Zeuthen · Schillerstr. 1
 033762 · 753 00

MASTERPLAN
 10719 Berlin · Pfalzburger Str. 83
 030 · 884 202 50



Landkreis Dahme-Spreewald
Gemeinde Zeuthen
Flächennutzungsplan

Es wurden für folgende Standorte Untersuchungen durchgeführt

(1) Deponie Fontaneallee, Fontaneallee 26-27
 Gutachten Seminarhotel Zeuthen
 17.11.1992, Schubert & Partner

Gutachten zur Altlastenerkundung Seminarhotel Zeuthen
 17.11.1992, Schubert & Partner

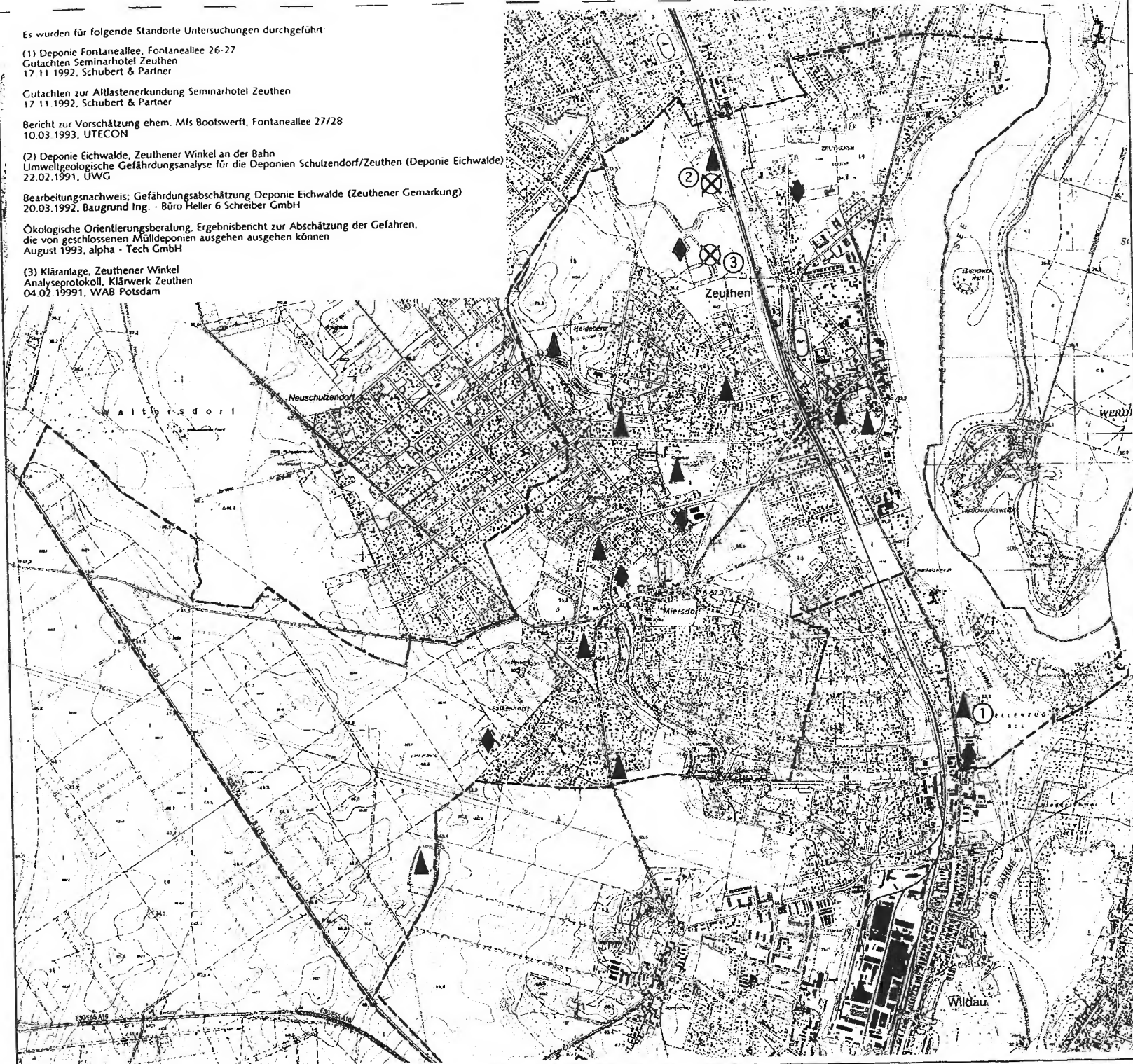
Bericht zur Vorschätzung ehem. MfS Bootswerft, Fontaneallee 27/28
 10.03.1993, UTECON

(2) Deponie Eichwalde, Zeuthener Winkel an der Bahn
 Umweltgeologische Gefährdungsanalyse für die Deponien Schulzendorf/Zeuthen (Deponie Eichwalde)
 22.02.1991, ÜWG

Bearbeitungsnachweis; Gefährdungsabschätzung Deponie Eichwalde (Zeuthener Gemarkung)
 20.03.1992, Baugrund Ing. - Büro Heller & Schreiber GmbH

Ökologische Orientierungsberatung, Ergebnisbericht zur Abschätzung der Gefahren,
 die von geschlossenen Mülldeponien ausgehen können
 August 1993, alpha - Tech GmbH

(3) Kläranlage, Zeuthener Winkel
 Analyseprotokoll, Klärwerk Zeuthen
 04.02.19991, WAB Potsdam



⊗ Schadstoffbelastete Böden
 (Übertragung in den FNP als nachrichtliche
 Übernahme)

▲ Altablagierung

◆ Altstandort

① Deponie Fontaneallee

② Deponie Eichwalde

③ Kläranlage Zeuthener Winkel

Altlastenstandorte

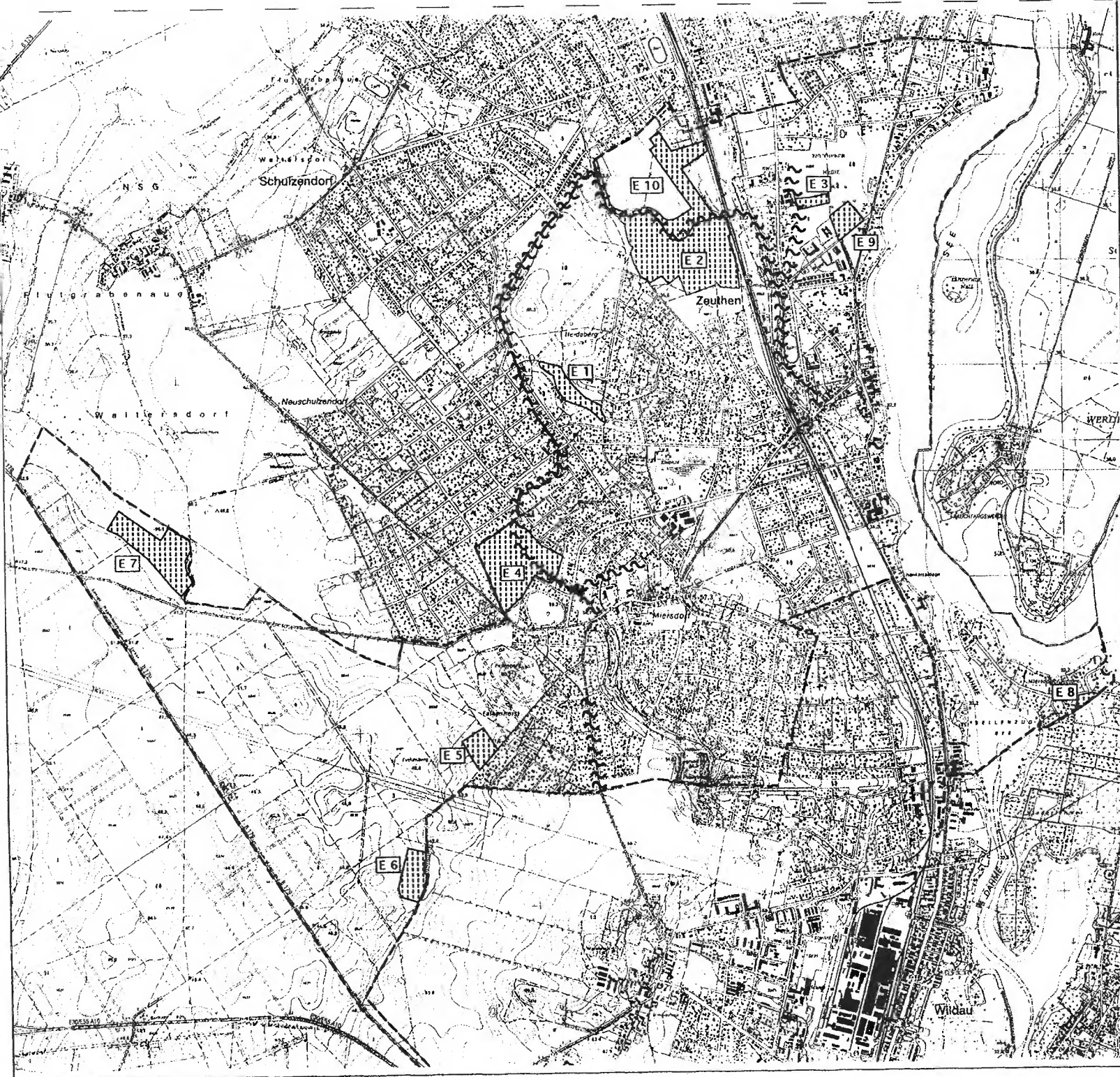
Gemeinde Zeuthen
 15738 Zeuthen - Schillerstr. 1
 033762 - 753 00

MASTERPLAN
 10719 Berlin - Platzburger Str. 83
 030 - 884 202 50



Karte 7

Landkreis Dahme-Spreewald
Gemeinde Zeuthen
Flächennutzungsplan



- E 1 Teiche am Heideberg
- E 2 Südlicher Teil des Zeuthener Winkels
- E 3 Zeuthener Heide
- E 4 Wiesenflächen am Ebbegraben
- E 5 Wüstemark
- E 6 Kläranlage am Wüstemark Forst
- E 7 Feuchtwiesen (NSG "Waltersdorfer Flutgrabenaue")
- E 8 Miersdorfer Werder
- E 9 Kleingartenanlage an der H. Heine Str.
- E 10 Nördlicher Teil des Zeuthener Winkels
- ~ Renaturierung von Gräben

vergleiche Landschaftsplan Zeuthen

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gemeinde Zeuthen
 15738 Zeuthen - Schillerstr. 1
 033762 - 75 300
 MASTERPLAN
 10719 Berlin - Pfalzburger Str. 83
 030 - 884 202 50



Karte **B**

8. ZENTREN UND EINRICHTUNGEN DES GEMEINBEDARFS

Die Gemeinde Zeuthen ist im Regionalplan Lausitz- Spreewald Teilplan I - "Zentralörtliche Gliederung" - als Selbstversorgergemeinde eingestuft. Diese Aussage bedeutet, dass die Gemeinde keine über das Gemeindegebiet hinausgehenden Versorgungsaufgaben erfüllen muss und ihr gleichzeitig der Aufbau einer Infrastruktur, die eine Wahrnehmung von Versorgungsaufgaben außerhalb der Gemeinde zum Ziel hat, untersagt werden kann. Vor dem Hintergrund der nahräumlichen Verflechtungen der S-Bahn-Gemeinden und der bereits erkennbaren Arbeitsteilung zwischen den Gemeinden wird diese Aussage der Landesplanung durch den täglichen Lebensvollzug relativiert. Für die Gemeindeentwicklungsplanung auf dem Gebiet der Infrastruktur ist dadurch aber besonderer Begründungsbedarf gegeben, was in einem gemeinsamen Entwicklungskonzept beachtet werden muss. Sowohl im Rahmenplan für die Nordregion als auch in den Konzepten der interkommunalen Zusammenarbeit der Gemeinden im Dahmetal werden die Gemeinden im Hinblick auf die planerische Vorbereitung und Begründung der Versorgung mit Zentren und Einrichtungen des Gemeinbedarfs (wie auch bei Verkehr sowie technischer Ver- und Entsorgung) als eine funktionale Einheit verstanden.

8.1 Leitlinien für die Entwicklung

- Entwicklung und Aufwertung der Zentren und der Einrichtungen des Gemeinbedarfs
- Weiterentwicklung des Ortszentrums am S-Bahnhof sowie des historischen Angers in Miersdorf als funktionsgerechte Geschäfts- und Wohnbereiche mit hohem Erlebniswert sowie Zentren des kulturellen Lebens
- Sicherung, Weiterentwicklung und Bündelung der Einrichtungen des Gemeinbedarfs und des Sports zu wertvollen und multifunktionalen Versorgungsstandorten
- Stärkung der Naherholung und des umwelt- und siedlungsverträglichen Tourismus sowie Weiterentwicklung der Wassersportanlagen.

8.2 Ausgangsbedingungen und Potenziale

Die Gemeinde Zeuthen besitzt einen hohen Ausstattungsgrad an Gemeinbedarfseinrichtungen. Der Bestand und mögliche Reserven wurden untersucht, mit den zuständigen Behörden beraten und als Grundlage für das Entwicklungskonzept aufbereitet. Durch die historische Entwicklung der Gemeinde aus im wesentlichen zwei selbständigen Gemeinden ergibt sich auch eine bipolare Struktur der Zentren und eine dementsprechende Konzentration der Einrichtungen des Gemeinbedarfs. Lediglich durch den komplexen Wohnungsbau an der Heinrich-Heine-Straße wurde dieses Prinzip (Kita, Kaufhalle) durchbrochen. Über das gesamte Gemeindegebiet verteilen sich weitere Einrichtungen.

Dieses bipolare Zentrumskonzept, bei Ergänzung durch Einzelstandorte, ermöglicht eine sehr gute wohnungs- und bürgernahe Versorgung. Es sollte im Grundsatz erhalten bleiben. Voraussetzung dafür ist allerdings eine für den Betrieb der einzelnen Einrichtungen ausreichende Bedarfsdichte, d. h. eine maßvolle Innenentwicklung.

Der Begriff Gemeinbedarf umfasst sämtliche Gemeinbedarfseinrichtungen und unabhängig von deren Trägerschaft. Zu ihnen gehören beispielsweise:

- Kindergärten
- Kirchen
- Jugendzentren
- Schulen
- kulturelle Einrichtungen (Bibliotheken, Veranstaltungssäle) und auch
- öffentliche Verwaltungseinrichtungen (Rathaus u.a.).

Die wesentlichste Determinante der Planung ist die Einwohneranzahl. Sie bestimmt den Flächenbedarf innerhalb der einzelnen Nutzungskategorien, ist die Grundlage für die Ermittlung des Bedarfs an Folgeeinrichtungen und gibt auch bereits die Größenordnung der öffentlichen und privaten Investitionen an, die für Siedlungszwecke erforderlich werden. Die tatsächlichen Bedürfnisse werden sich aus der Einwohnerzahl erst dann ableiten und in räumliche Elemente umsetzen lassen, wenn bestimmte Erfahrungs- oder Zielwerte für den Raumanpruch je Einwohner formuliert worden sind.

Die Einrichtungen der Erziehung und Bildung zählen zweifellos zu den wichtigsten Gemeinbedarfseinrichtungen. Gerade ihre Bestimmungsfaktoren unterliegen aber sowohl wegen der wechselnden bildungspolitischen und pädagogischen Zielvorstellungen als auch infolge der demographischen Veränderungen bedeutsamen Wandlungen.

Der Flächen- und Mittelbedarf wird unter anderem bestimmt durch

- Anteile der Kinder in den jeweiligen Typen der Kitas und Schulen
- Flächenbedarf je Kind und Schüler
- Frequenzen der Gruppen und Klassen
- Ziele und Konzepte der Erziehungs- und Bildungspolitik.

Gegenwärtig liegen für das Land Brandenburg keine verbindlichen Richtwerte vor. Im folgenden werden Empfehlungen für die Ausstattung der Städte und Gemeinden (Richtwerte nach Schönig, G.; Borchard, K.: Städtebau im Übergang zum 21. Jahrhundert) dargestellt und den Brandenburger Verhältnissen angepasst (z. B. Dauer der Grundschule).

8.2.1 Kindertagesstätten

Kinderkrippe

Nutzer:	Säuglinge bis 1 Jahr, Krabblers 1-2 Jahre Kleinkinder 2-3 Jahre
Flächenbedarf:	0,10 - 0,15 qm/Einwohner
Grundstücksfläche:	800 - 1000 qm (bei 4 Gruppen)
Mindesteinzugsbereich:	10 000 - 15 000 Einwohner
Grundstücksfläche pro Kind:	20 - 25 qm
Gruppengröße:	Säuglinge: max. 10 Kinder; Krabblers: max. 12 Kinder; Kleinkinder: max. 15 Kinder

Der Anteil der Krippenkinder an der Gesamtbevölkerung liegt bei 2,8 %, in Neubaugebieten sollten für ca. 15% der Kinder Plätze bereitgehalten werden.

Kindergarten

Nutzer:	Kinder von 3 bis 6 Jahren
Flächenbedarf:	0,40 - 0,80 qm/Einwohner
Grundstücksfläche:	1500 - 2500 qm (bei 2 - 3 Gruppen)
Mindesteinzugsbereich:	2000 Einwohner
max. Entfernung:	5 Min. (300 - max. 500 m)
Angebotsquoten:	75 % der Dreijährigen; 100 % der Vierjährigen, 50 % der Älteren
Grundstücksfläche pro Kind:	20 qm
Gruppengröße:	15 bis max. 25 Kinder

Der Anteil der Kindergartenbesucher an der gleichaltrigen Bevölkerung liegt bei 75-80 % , der Anteil pro Jahrgang bei 0,7 - 0,8 % der Gesamtbevölkerung.

Kinderhort

Nutzer:	Kinder von 6 - ¹² 15 Jahren (schulpflichtig tagsüber nicht von den Eltern versorgt)
Flächenbedarf:	0,40 - 0,60 qm
Grundstücksfläche:	0,15 - 0,25 ha (bei 60 - 100 Kindern)
Mindesteinzugsbereich:	3500 - 6000 Einwohner
max. Entfernung:	5 - 10 Minuten (350 - 700 m) Fußweg
Grundstücksfläche pro Kind:	20 (60) qm
Geschossfläche pro Kind:	7 (16) qm
Gruppengröße:	20

Der Anteil der Kindertagesheimbenutzer an der gleichaltrigen Bevölkerung liegt bei ca. 15 % , der Anteil je Jahrgang bei 0,3 % der Gesamtbevölkerung.

Bestand an Kindertagesstätten

Gegenwärtig existieren im Gemeindegebiet zwei Kindertagesstätten und zwei Kinderhorte:

- KITA Heinrich Heine Straße (Kinderkrippe und Kindergarten) mit einer Kapazität von 110 Plätzen
- KITA Dorfstraße mit einer Kapazität von 73 Plätzen
- Hort I Maxim Gorki Straße mit einer Kapazität von 85 Plätzen
- Hort II Dorfstraße mit einer Kapazität von ca. 100 Plätzen.

Es muss eingeschätzt werden, dass die Aufrechterhaltung des hohen Ausstattungsstandards nur gegeben ist, wenn mittelfristig der Anteil der Kinder an der Wohnbevölkerung nicht weiter absinkt, sondern sich dem bundesdeutschen Durchschnitt annähert.

Die mittelfristige Planung der Gemeinde geht davon aus, dass damit auch der mittelfristige Bedarf gedeckt werden kann. Ergänzend wird eine Einrichtung im Bereich Zeuthener Winkel flächenmäßig gesichert.

8.2.2 Schulen

Grundschule (Primarbereich)

Die Grundschule ist die sechsjährige Unterstufe des gesamten Schulwesens. Zur Kategorie "Grundschule" gehören auch die Schulkindergärten, Vorschulen zum Einleben der Kleinkinder sowie sonstige Einrichtungen.

Nutzer:	6 bis 12 Jahre, Klasse 1 bis 6
Flächenbedarf:	1,60 qm bis 2,80 qm/Einwohner
Grundstücksfläche:	0,6 ha (zweizügig); 1,2 ha (vierzügig)
Mindesteinzugsbereich:	7500 Einwohner (vierzügig)
max. Entfernung:	10 Min. (700 m) Fußweg
Schulfläche pro Schulkind:	25 qm; mit Schulsportfläche 42qm.
Klassenfrequenzen:	25 bis 32 Kinder je Klasse.

Der Anteil der Grundschüler an der gleichaltrigen Bevölkerung liegt bei 96%, der Anteil je Jahrgang liegt in neuen Baugebieten wegen des relativ hohen Anteils junger Ehepaare in der Regel über dem Durchschnitt bei etwa 1,0 bis 1,2 % der Gesamtbevölkerung, bei stagnierender Bevölkerung unter 1 %.

Gesamtschule (Sekundarstufe I und II)

Nutzer:	
Sekundarstufe I:	Schulpflichtige von 12-16 Jahren, Kl. 7-10
Sekundarstufe II:	Schüler von 17-19 Jahren, Klassen 11-13
Flächenbedarf:	1,60 - 2,70 qm/Einwohner
Grundstücksfläche:	4,5 - 7 ha
Mindesteinzugsbereich:	ca. 25 000 - 30 000 E ; mind. 1800 Schüler
max. Entfernung:	15 -20 Min. Fußweg oder Fahrrad
Schulfläche pro Schüler:	15 -25 -32 qm
Gruppenstärken:	25 Schüler/Gruppe bzw. Kurs

Bestand an Schulen

In Zeuthen gibt gegenwärtig eine Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe, die "Paul-Dessau-Schule" und eine Grundschule, die "Grundschule am Wald".

Die Gesamtschule in der Schulstraße hat eine Kapazität von rund 500 Plätzen und derzeit rund 600 Schüler. Durch den musikalischen Spezialunterricht ist der Einzugsbereich groß. Es kommen Schüler aus über 26 Gemeinden.

Der Gesamtschule sind Schulspeisung, Sportplatz und Turnhalle angegliedert. Für die Sekundarstufe II ist eine neue bzw. eine Erweiterung der bestehenden Sporthalle notwendig. Sie ist gegenwärtig in Planung.

Die Grundschule hat eine Kapazität von 450 Plätzen und gegenwärtig 537 Schüler.

Tabelle 14: Entwicklung der Schülerzahlen (Gemeindeverwaltung, Mai 1999)

Klasse	Schuljahre									
	99/00	00/01	01/02	02/03	03/04	04/05	05/06	06/07	07/08	08/09
7.	117	115	112	110	91	52	48	44	40	40
8.	109	117	115	112	110	91	52	48	44	40
9.	119	109	117	115	112	110	91	52	48	44
10.	132	119	109	117	115	112	110	91	52	48
11.	103	100	100	90	100	100	100	100	70	52
12.	70	100	100	100	90	100	100	100	100	70
13.	69	70	100	100	100	90	100	100	100	100
gesamt	719	730	753	744	718	655	601	535	454	394

Gegenwärtig ist die Gesamtschule zu klein bemessen. Die Anzahl der Anmeldungen aus Zeuthen und den Nachbargemeinden übersteigt die Kapazitäten, so dass An- und Umbau geplant sind. Der Anbau war bereits im Jahre 1931 vorgesehen; in ihm entstehen neue Unterrichtsräume. Die Turnhalle wird zur Aula umgebaut. Auf der nördlich angrenzenden Fläche wird eine neue Turnhalle errichtet.

Der auf dem Sportplatz befindliche Schulcontainer soll durch einen Neubau ersetzt werden. Dieser Neubau nimmt Lehrerzimmer, vier Unterrichtsräume sowie Aufenthalts-, Sanitär- und Umkleieräume für den Sportbetrieb auf. An diesem Standort sollen auch die gegenwärtig dezentralen Räume für Arbeitslehre sowie der Jugendclub aufgenommen werden. Durch die Bündelung der Schule, der Sporteinrichtungen und des Jugendclubs entsteht in S-Bahnnähe eine günstig erreichbare Konzentration von Einrichtungen für die Jugend.

Bei Extrapolation der natürlichen Entwicklung der Wohnbevölkerung ist schon heute ablesbar, dass in den nächsten Jahren ein erheblicher Rückgang der Schülerzahlen eintreten wird. Während der Rückgang der Schülerzahlen in der Grundschule schon begonnen hat, wird die Sekundarstufe I zunächst noch steigende Schülerzahlen erleben, die allerdings nach dem Jahr 2000 deutlich absinken werden. In der Sekundarstufe II wird dieser Prozess erst nach dem Jahr 2005 einsetzen. Dieser Prozess würde mittelbar auch zu einem Rückgang der Grundausstattung der Schulen führen. Ein Aufrechterhalten der jetzigen Standards ist nur dann erreichbar, wenn die Bevölkerungszahl ansteigt, dadurch ein Stopp der Überalterung eintritt und die Anteile der jungen Bevölkerung wieder zunehmen.

Für die weitere Entwicklung der Schulen wird davon ausgegangen, dass während der Laufzeit des Flächennutzungsplanes die gegenwärtigen demographischen Verwerfungen überwunden werden. Damit kann langfristig von den in der Bundesrepublik anerkannten Empfehlungen und Richtwerten ausgegangen werden. Zwischenzeitliche Unterbelegungen sollten keinesfalls zur Aufgabe von Gemeinbedarfsflächen führen. Die von der Gemeinde vorgesehenen Maßnahmen sind deshalb auf eine langfristige Verbesserung der Bevölkerungsstruktur (Anzahl und Altersstruktur) ausgerichtet.

8.3 Entwicklungskonzept

Die Gemeindeentwicklungsplanung hat das Ziel, dass die wichtigsten täglichen Versorgungs- und Betreuungsleistungen innerhalb der Gemeinde erfolgen können. Die Bedeutung Zeuthens für die Versorgung des Umlandes ist gering (Kiekebusch, Rotberg u.a.). Die Funktionsteilung mit den S-Bahn-Nachbargemeinden wird weitgehend ausgeglichen gestaltet. Da die Nachbargemeinden Eichwalde und Schulzendorf in der Landesplanung ebenfalls als "Selbsversorgergemeinden" eingestuft sind, ist eine Zusammenarbeit auch im Interesse einer höheren qualitativen Ausstattung durch eine gewisse "Spezialisierung" und Arbeitsteilung denkbar und anstrebenswert.

8.3.1 Zentren und Gemeinbedarf

Mit der Flächennutzungsplanung wird angestrebt, dass die notwendigen Versorgungsangebote so verteilt werden, dass die Zentrenbildung verstärkt wird und die Gemeinde ihre ortstypische Prägung ausbauen kann.

Zentrumsbildende Einrichtungen sind vor allem die Einkaufsstätten, die Gaststätten und Hotels, die sonstigen Dienstleistungsangebote zur Versorgung und der freien Berufe, die Verwaltungsstandorte der öffentlichen Behörden, Einrichtungen der Erziehung und Bildung mit gesamtgemeindlicher Bedeutung, die Kirchen und die Kulturstätten (Veranstaltungsräume, Kino, Bibliothek, Galerien, Museum u.a.).

Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe, auf der Grundlage eines verträglichen Entwicklungskonzeptes die für die erforderlichen Einrichtungen des Gemeinbedarfs notwendigen Flächen darzustellen.

Die Bedarfsgrößen für Kitas, Schulen und sonstige Einrichtungen hängen wie oben erwähnt von der Einwohnerzahl und der Altersstruktur ab. Sprunghafte Entwicklungen haben Defizite oder Überangebote der Infrastruktur zur Folge, die politisch und finanziell Probleme bereiten. Die Verstetigung der baulich-räumlichen Erneuerung durch eine gezielte Innenentwicklung ist der wichtigste Beitrag, den die Planung dazu leisten kann. Parallel dazu müssen die notwendigen Flächen freigehalten werden. Sie müssen gleichzeitig auch Faktoren wie Erreichbarkeit und Umweltverträglichkeit berücksichtigen.

Die **Karte 9** stellt den **Bestand** sowie die erforderliche **Flächenfreihaltung für Gemeinbedarfseinrichtungen** dar.

Für die Betreuung der Kinder in Kitas wird das gegenwärtige "Überangebot" infolge des Wohnungsbaus und der Zuzüge mittelfristig durch ein neues "Defizit" abgelöst. Der Bau einer neuen Einrichtung im Zeuthener Winkel ist deshalb vorgesehen. Flächenreserven können im Bereich Miersdorfer Dorfanger erschlossen werden.

Die neue Grundschule wird mittelfristig dem Bedarf gerecht. Da die Schulplanung in der Sekundarstufe übergemeindlich erfolgt, können die Schulflächen innerhalb der Flächennutzungsplanung in Zeuthen nur im Sinne einer "Angebotsplanung" dargestellt werden. Kurz- und mittelfristig wird der Bereich um die Gesamtschule an der Schulstraße in der oben dargestellten Weise neu geordnet werden. Im Zusammenhang mit dem Bau der Kastanienpassagen ist hier auch eine Verkehrsberuhigung anzustreben.

Zentren

In Zeuthen existieren zwei Konzentrationskerne für Zentren: der Bahnhofsbereich (östlich und westlich des Bahnhofs) und die Bereiche um den Anger von Miersdorf. Diese Zentren sollten unter Beachtung ihrer funktionellen und stadträumlichen Spezifik ausgebaut werden (**Karten 10 bis 12**). Besondere Bedeutung hat hierbei der Rahmenplan für den Bahnhofsbereich. Die hier unterbreiteten Vorschläge für die Zentren sind mit den Darstellungen als Gemischte Bauflächen im Flächennutzungsplan prinzipiell planerisch gedeckt. Sie betreffen die Bereiche:

- Einkaufszentrum einschließlich der Konzepte zur "Kastanienpassage"
- Verkehrsberuhigter Bereich Goethestraße-Eichenallee-Dorfau
- Verkehrsberuhigter Bereich Bahnhof- Miersdorfer Chaussee
- Verkehrsberuhigter Bereich nördlicher Miersdorfer Dorfanger.

Im Hinblick auf die Stärkung der Gemeinde Zeuthen als berlinnahe und landschaftlich besonders reizvoll ausgestattetes Erholungsgebiet gewinnt auch die Schaffung eines kulturellen Ambientes an Bedeutung. Dabei kann es nicht um eine Konkurrenz zu den Kulturstätten der Metropole Berlin gehen. Vielmehr sollte eine bürgernahe und gemeindetypische Ausrichtung angestrebt werden. Im Kontext mit den umweltverträglichen, sanften und kleinräumlichen Tourismusangeboten (Pensionen, Hotel garni, Ferienwohnungen und Privatzimmer) sollten die Zentren auch mit entsprechenden kleinräumlichen Freizeit-, Gaststätten- und Kulturangeboten ausgestattet werden. Diese lassen sich in die Struktur einordnen und können - im Gegensatz zu dem großstädtischen Fluidum - eine ortsspezifische Prägung von hohem Reiz entwickeln. Die Ansatzpunkte in der Gemeinde sollten deshalb vorrangig genutzt werden. Zu ihnen gehören:

- Dorfanger Zeuthen mit den Zugängen zum Ufer am Rathausplatz und am Siegertplatz (Kirche, Rathaus, Bootshäuser mit Gastronomie) aufwerten
- Bahnhofsbereiche mit Gaststätten, Freizeiteinrichtungen und Dienstleistungen
- Dorfanger Miersdorf durch Handwerkerhöfe, Gaststätten, Jugendklub, Kultur und Dienstleistungen sowie Verkehrsberuhigung aufwerten
- Fontaneplatz (Hankels Ablage) mit Fontanegedenkstätte, Gastronomie, Anlegestelle für Fähre zum Miersdorfer Werder.

Gegenwärtig bieten die Schulen und das DESY-Institut ihre Räume für gemeindliche Veranstaltungen (Versammlungen, Kultur) an.

Die Karte "Zentren und Gemeinbedarfseinrichtungen" zeigt die Verteilung der Zentren und der Gemeinbedarfseinrichtungen für die der Flächennutzungsplanung zugrunde gelegte Zielgröße von 12 000 Einwohnern. Tiefergehend wurden für die Bereiche an der Schulstraße und am Miersdorfer Dorfanger Grobkonzepte für die weitere Entwicklung erarbeitet:

8.3.2 Freizeit und Tourismus

Die wertvollen Landschaftspotentiale sollten für eine umweltverträgliche Tourismusentwicklung genutzt werden. In Ergänzung zu den Darstellungen im Abschnitt Freiraum und Erholung werden hier die Aussagen zum Tourismus vertieft.

Die Entwicklung der Gemeinde Zeuthen zu einem attraktiven Standort für die Naherholung (Wochenenderholung) als auch für die Langzeiterholung (stadtnahe und freiraumorientierte Erholung in Ergänzung zur "Städtereise" nach Berlin) kann nicht losgelöst von den Nachbargemeinden einschließlich der südlichen Berliner Bezirke erfolgen. Im Zuge der Interkommunalen Zusammenarbeit wurden Vorschläge für die gemeindeübergreifende Entwicklung von Wegenetzen, für Schiffsanlegestellen und für die Flächenfreihaltung unterbreitet. Sie werden im Entwicklungskonzept der Gemeinde Zeuthen aufgegriffen und in den Flächennutzungsplan integriert.

Die Hauptaufgabe besteht darin, in Verbindung mit den gemeindlichen und übergemeindlichen Verbindungen attraktive Ausgangs- und Zielpunkte für touristische und Freizeitaktivitäten zu schaffen. Vorrangig sind dabei:

1. Schrittweise verstärkte Zugänglichkeit des Ufers am Zeuthener See und am Sellenzugsee und damit verbesserte Erreichbarkeit der landschaftlichen und touristischen Anziehungspunkte

- Ausbau gastronomischer Einrichtungen zwischen der Badewiese in Eichwalde und der Villa "Herzog"
- Verbesserung der Park- und Platzgestaltung am Platz der Demokratie
- Prüfung des Baus einer Anlegestelle für die Fahrgastschiffahrt
- Kulturelle und gastronomische Einrichtungen am Rathausplatz und an der Dorfau
- Verbesserung der Landschaftsgestaltung Siegertplatz
- Attraktivere Anbindung der Fährverbindung zum Miersdorfer Werder
- Gestaltung einer öffentlichen Promenade im Bereich Hotel am See - Seniorenstift, Bootsanlegestelle
- Anlegen eines Uferweges in Verbindung mit dem Anlegen einer öffentlichen Grünanlage an der Spitze des Miersdorfer Werders.

2. Weiterentwicklung der Parks und Freiflächen in den Ortslagen Zeuthen und Miersdorf

- Langfristige Umgestaltung des Bereiches südlich des Flutgrabens im Zeuthener Winkel zu einer in großen Teilen naturnahen Parkanlage (Umwandlung der Kläranlage, Integration des Waldes, Wegeverbindungen, Ufergestaltung u. a.)
- Gestaltung einer Parkanlage am Kienpfuhl im Zusammenhang mit dem altersgerechten Wohnen
- Gestaltung des Miersdorfer Sees zu einem integrierten Naherholungsgebiet (Badeanstalt, Gastronomie u. a.)
- Weiterentwicklung des Sportplatzes am Wüstemarker Weg im Zusammenhang mit der vorgeschlagenen Wohnbebauung

- Erhalt der Anlagen für den Naturschutz im Höllengrund und am Pulverberg, Sicherung einer "Pufferzone"
- Erhalt, Weiterentwicklung, verbesserte Wegeanbindung und landschaftsverträgliche Integration der Reiterhöfe und des "Streichelzoos" (Falkenhorst, Försterei)
- Erhalt der kleinen Plätze, der Alleen und der bestehenden Sportplatzangebote.

3. Steigerung der Attraktivität der Ortszentren

- Aufwertung der "Ortsmitte Zeuthen" von der Miersdorfer Chaussee über den Bahnhof bis hin zum Rathausplatz, Berücksichtigung der touristischen Bedürfnisse bei der Entwicklung des "Kastaniencenters", Revitalisierung der Dorfaue
- Umgestaltung des Miersdorfer Dorfgangers durch die Touristen anziehende Einrichtungen.

Die Tourismusentwicklung sollte in Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden betrieben werden.

8.4 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan enthält die folgenden Darstellungen von für den Gemeinbedarf vorgesehenen Flächen:

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf mit folgenden Einrichtungen und Anlagen

- Schule
- Feuerwehr
- Öffentliche Verwaltungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude Einrichtungen

Landkreis Dahme - Spreewald
Gemeinde Zeuthen
Flächennutzungsplan



- 1 Altenheim Niederlausitzstraße - 1505 qm
- 2 Kita Heinrich-Heine-Straße - 9262 qm
- 3 Hort Maxim-Gorki-Straße - 2500 qm
- 4 Rathaus, Kirche - 1910 qm + 4174 qm
- 5 Sportplatz Zeuthen - 23 192 qm
- 6 Gesamtschule - 8401 qm
 Reservelläche A - 2558 qm
 Reservelläche B - 3740 qm
 Reservelläche C - 4033 qm
- 7 Feuerwehr Zeuthen - ca. 1000 qm
- 8 Feuerwehr Miersdorf - ca. 1000 qm
- 9 Sozialstation Kastanienallee - 1560 qm
- 10 Therapiezentrum / Bibliothek Forstweg - 1320 qm
- 11 Kita Miersdorf - 9090 qm
- 12 Hort Miersdorf - 1546 qm

- 14 Reservellächen E / F - 7722 qm
- 15/16 Kirche - 1377 qm + 2560 qm
- 17 Friedhof Miersdorf 18 031 qm
- 18 Ehrenmahl - 2700 qm
- 19 Friedhof Eichwalde - 20 000 qm
- 20 Friedhof Zeuthen - 9582 qm
- 21 Sportplatz Miersdorf - 20 000 qm
- 22 Grundschule am Wald - 13 200 qm

Flächenbevorratung für soziale Einrichtungen im Zeuthener Winkel

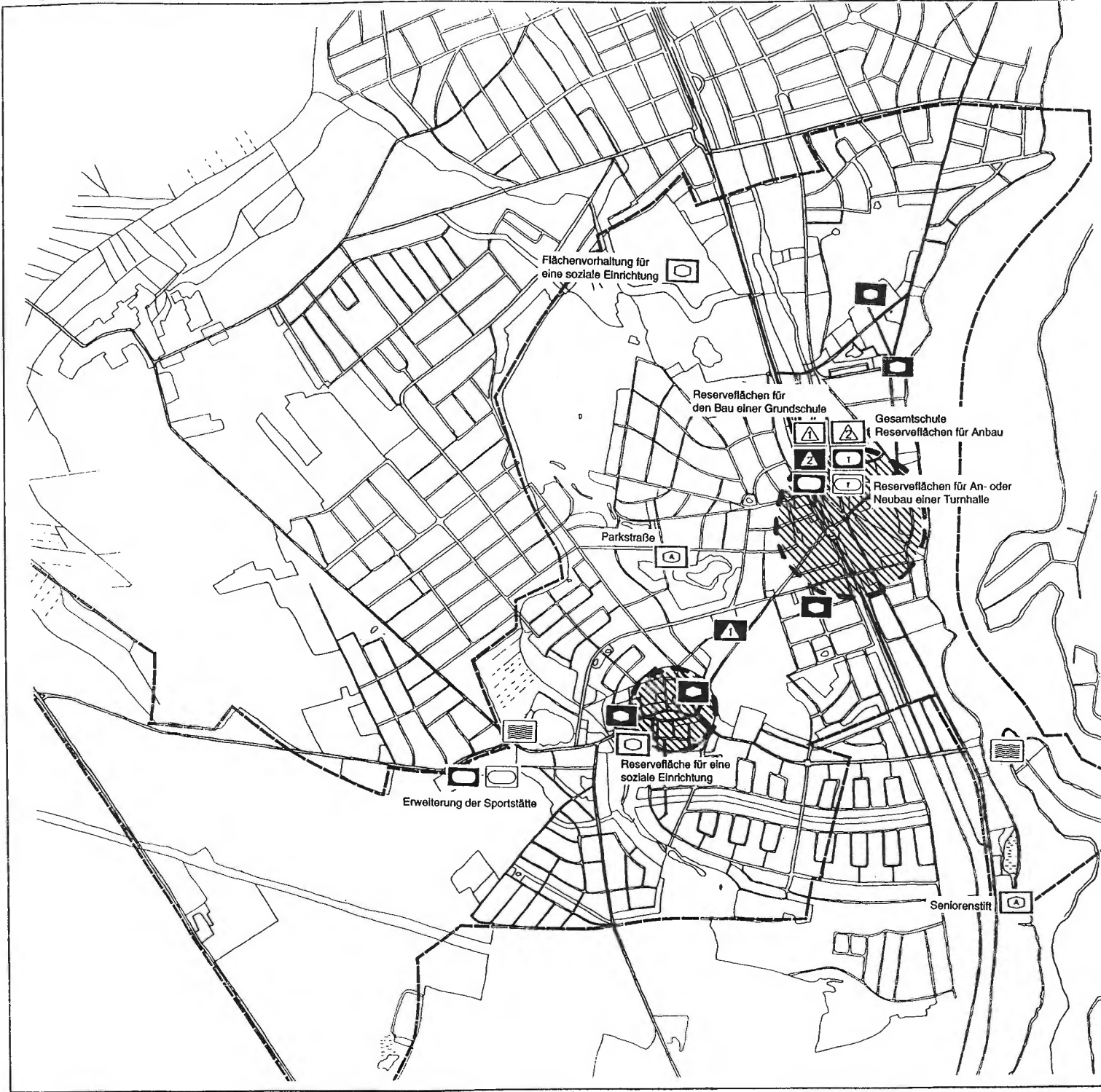
Gemeinbedarfseinrichtungen
Bestand und mögliche Reservellächen







Gemeinde Zeuthen
 15738 Zeuthen - Schillerstr. 1
 033762 - 753 00

MASTERPLAN
 10719 Berlin - Pfalzburger Str. 83
 030 - 884 202 50



Landkreis Dahme - Spreewald
Gemeinde Zeuthen
Flächennutzungsplan



-  Ortszentrum Zeuthen / Bahnhof
-  Ortsteilzentrum Miersdorf
-  Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe
-  Grundschule
-  soziale Einrichtung
-  Sportstätte /Sportplatz
-  Freibad /Badestelle
-  altersgerechtes Wohnen in Wohngebieten integriert (im FNP nicht als Gemeinbedarfsflächen dargestellt)

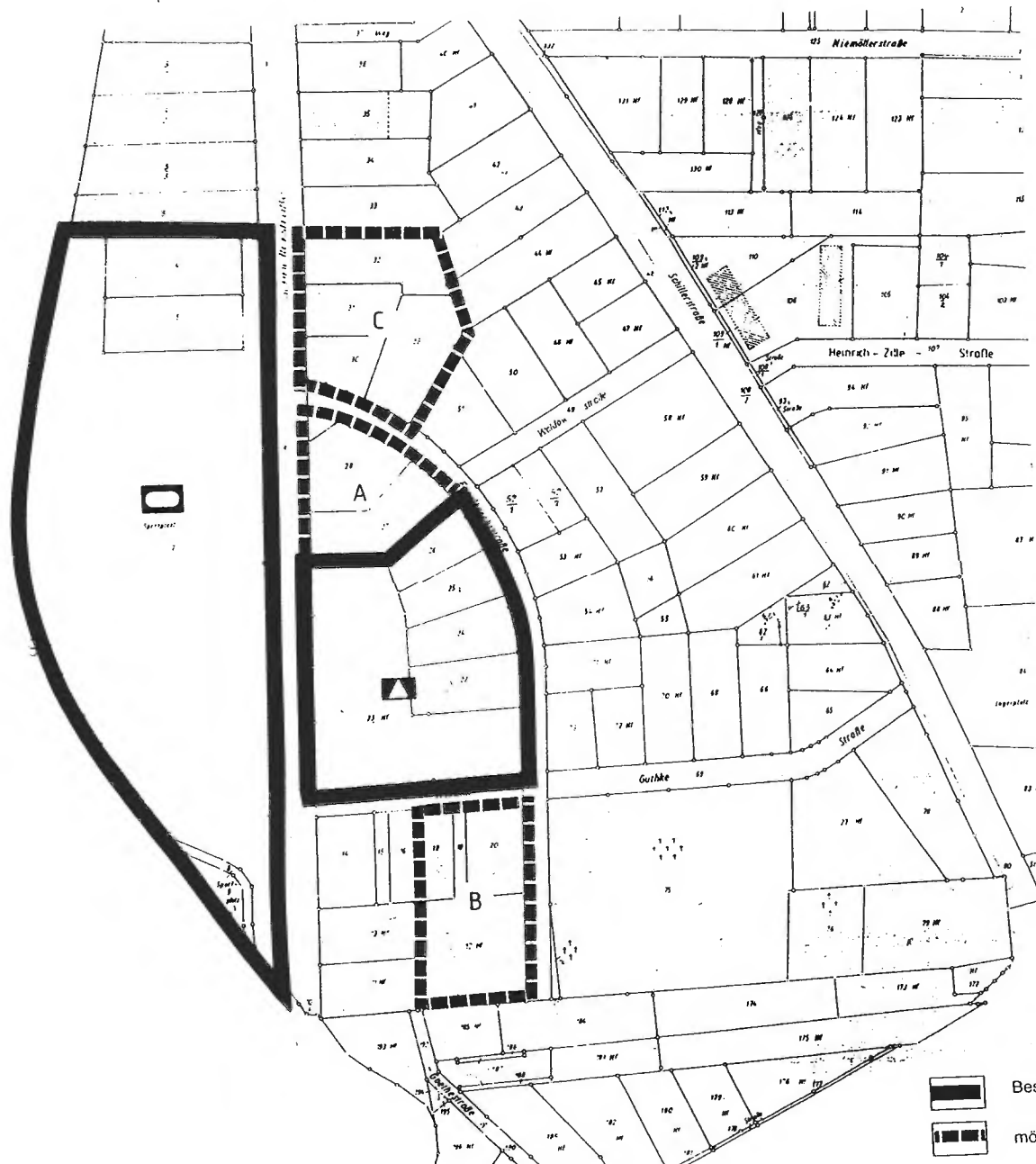
Zentren und Gemeinbedarfsflächen

Gemeinde Zeuthen
 15738 Zeuthen - Schillerstr. 1
 033762 - 753 00

MASTERPLAN
 10719 Berlin - Pfalzburger Str. 83
 030 - 884 202 50



Landkreis Dahme - Spreewald
Gemeinde Zeuthen
Flächennutzungsplan



Sportplatz Zeuthen

Flur: 10 Flurstück: 4, 5, 7, 8, 9
 Fläche: 23 192 qm

Gesamtschule Zeuthen

Flur: 10 Flurstück:	26	712 qm
	25	763 qm
	24	860 qm
	22	986 qm
	23	<u>5080 qm</u>
Fläche:		8401 qm

Notwendige Reserveflächen für 14 800 Ew

Reservefläche A	Flurstück: 27	1368 qm
	28	<u>1190 qm</u>
Fläche:		2558 qm
Reservefläche B	Flurstück: 18	504 qm
	19	192 qm
	20	955 qm
	12	<u>2088 qm</u>
Fläche:		3739 qm
Reservefläche C	Flurstück: 29	1319 qm
	30	665 qm
	31	795 qm
	32	<u>1254 qm</u>
Fläche:		4033 qm

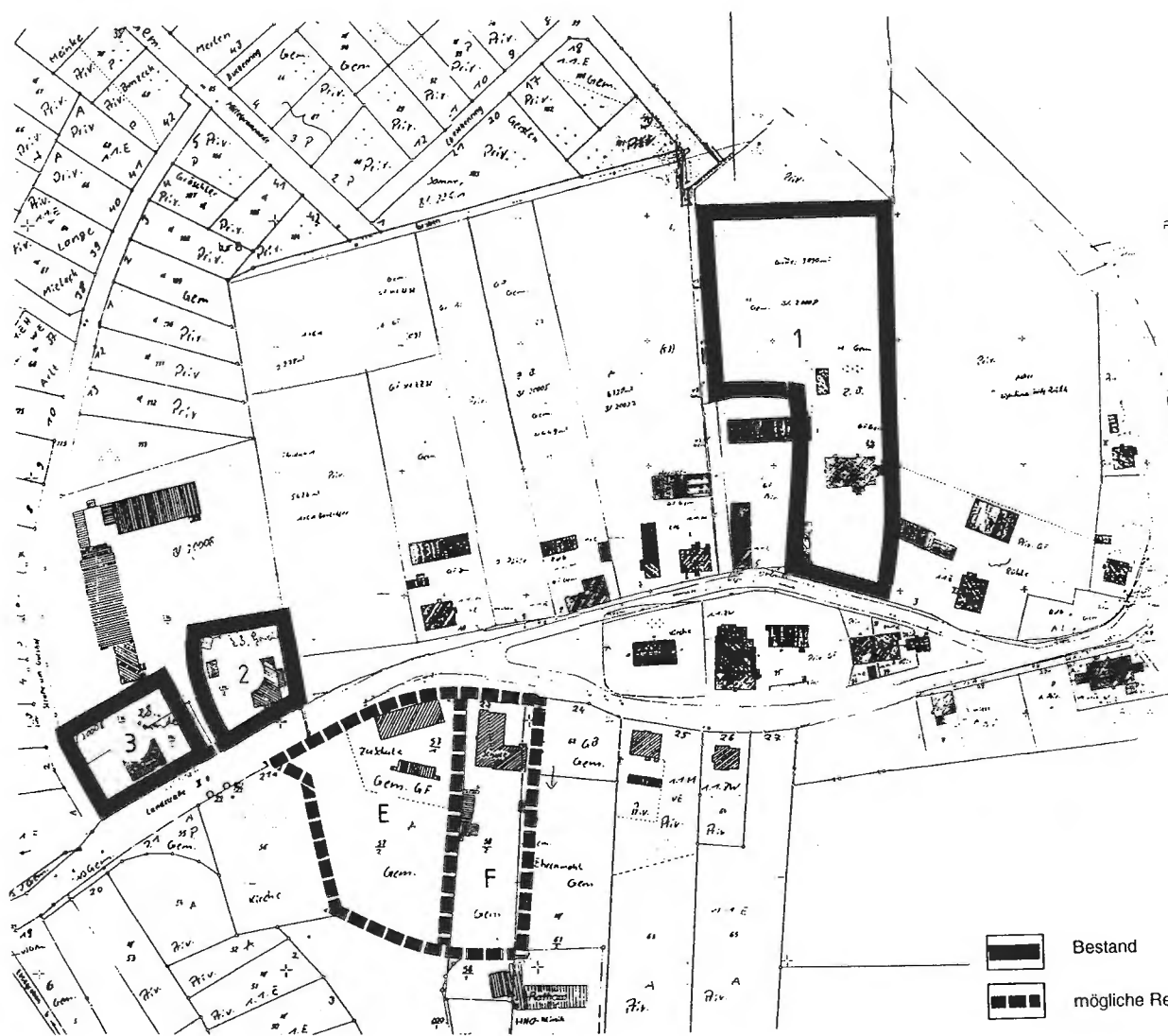
Gemeinbedarfseinrichtungen
Ortsmitte Zeuthen

Gemeinde Zeuthen
 15738 Zeuthen - Schillerstr. 1
 033762 - 753 00

MASTERPLAN
 10719 Berlin - Pfalzburger Str. 63
 030 - 684 202 50



Landkreis Dahme - Spreewald
Gemeinde Zeuthen
Flächennutzungsplan



1. Kita Dorfstraße 4

Flur: 7 Flurstück: 24 / 1
 Fläche insgesamt: 9090 qm

2. Hort (ehemalige Grundschule)

Flur: 11 Flurstück: 114 / 2
 Fläche: 1546 qm

3. Feuerwehr

Flur: 8 Flurstück: 114 / 4
 Fläche: ca. 1000 qm

Reserveflächen

E: ehemalige Grundschule für Soziale Einrichtung
 Flur: 11 Flurstück: 57 / 1, 57 / 2
 Fläche: 5280 qm

F: ehemalige Grundschule für Soziale Einrichtung
 Teilflächen für Kita
 Flur: 11 Flurstück: 58 / 2
 Fläche: 2442 qm

Gemeinbedarfseinrichtungen
Miersdorfer Anger

Gemeinde Zeuthen
 15738 Zeuthen - Schillerstr. 1
 033762 - 753 00

MASTERPLAN
 10719 Berlin - Pfalzburger Str. 83
 030 - 884 202 50



9. VERKEHR SOWIE VER- UND ENTSORGUNG

Wegen der fachlichen, sachlichen und planerischen Nähe von Verkehr und technischer Infrastruktur werden die Darstellungen und Erläuterungen der Aufgabenfelder im Rahmen der Flächennutzungsplanung gemeinsam erörtert. Wie oben bereits dargestellt, hängt die Weiterentwicklung der hervorragenden Potenziale der Gemeinde entscheidend von der siedlungs- und umweltverträglichen Entwicklung der Infrastruktur ab. Dabei zeigt sich, dass die technische Infrastruktur der Gemeinde gegenwärtig weder den heutigen, umso weniger den zukünftigen Anforderungen entspricht. Ihr Ausbau ist zur Sicherung des Bestandes unumgänglich, jedoch bei der geringen Nutzungsdichte nicht finanzierbar. Eine Verdichtung ist jedoch nur möglich, wenn die Infrastruktur vorher ertüchtigt wird. Mit der Gemeindeentwicklungsplanung muss somit ein Weg aus diesem Widerspruch gefunden werden. Die städtebauliche Entwicklung muss deshalb stets in Abstimmung mit der Infrastruktur erfolgen.

9.1 Leitlinien für die Entwicklung

- Verbesserung der ÖPNV-Erschließung durch verbesserte Zugänglichkeit des S-Bahnhofs für Fußgänger, Radfahrer und Park-and-Ride (P&R)
- Verbesserung der Anbindung an Autobahn und Bundesstraße sowie siedlungsverträglicher Ausbau der übergemeindlichen Verbindungsstraßen, Reduzierung des Nord-Süd-Durchgangsverkehrs zwischen Berlin und Königs Wusterhausen
- Aus-, Um- und Rückbau der Straßenräume entsprechend der spezifischen städtebaulichen und verkehrlichen Funktion der Straßen und Plätze
- Aufbau von Fuß-, Wander- und Radwegnetzen unter Beachtung der Freiraumentwicklung
- Schrittweiser Ausbau des Abwassersystems und Umsetzung des wasserwirtschaftlichen Gesamtkonzepts sowie der anderen Versorgungsmedien in Übereinstimmung mit der städtebaulichen Entwicklung.

9.2 Verkehr

Für die Entwicklung der Gemeinde Zeuthen spielt die hohe Lagegunst eine wichtige Rolle. Die Lage an der S-Bahn war - wie die hervorragende Qualität der Landschaft zwischen Feld, Wald und See - ein bedeutender Vorteil für die städtebauliche Entwicklung als Wohnungsstandort. Zeuthen liegt gleichzeitig im Randbereich der Hauptachsen des Straßenverkehrs zwischen Berlin und seinem Umland.

Im Zusammenhang mit dem Flächennutzungsplan wurden die zu erwartenden Verkehrsströme grob ermittelt. Sie wurden dem Verkehrsentwicklungskonzept zugrundegelegt. Das Verkehrsentwicklungskonzept ist als thematische Karte in den Flächennutzungsplan integriert. Für die einzelnen Verkehrsträger werden im folgenden die Bedingungen und die Entwicklungsmöglichkeiten dargestellt.

9.2.1 Eisenbahn

Innerhalb des Gemeindegebietes existiert eine 3gleisige Bahntrasse für den Nah- und Fernverkehr mit einem S-Bahnhof. Seit den 80er Jahren ist die Strecke Cottbus-Berlin elektrifiziert. Vorgesehen ist der Ausbau der Strecke von bisher 120 km/h auf eine Leitgeschwindigkeit von 160 km/h.

Die langfristige Planung sieht vor, den S-Bahn Streckenabschnitt Zeuthen-Königs Wusterhausen zweigleisig auszubauen. Damit wäre eine Verdichtung des S-Bahn-Verkehrs auch in Richtung Königs Wusterhausen möglich (10-Minuten-Verkehr).

Die Bahntrasse teilt das Gemeindegebiet in Nord-Süd-Richtung und bildet eine erhebliche Zäsur. Derzeit existieren folgende 3 Bahnschranken:

- Westschanke (Westkorso), automatische Halbschanke
- Hauptschanke am Forstweg (Bahnhof Zeuthen), automatische Halbschanke
- Nordschanke (Zeuthener Winkel).

Eisenbahn und Fußgänger- bzw. Behindertenverkehr

Im Bereich des S-Bahnhofes (Forstweg) ist ein zweiter behindertengerechter Abgang vom Bahnhof geplant. Der bestehende Abgang (Unterführung) sollte fahrradfreundlicher gestaltet werden.

Eisenbahn und Straßenverkehr

Die Deutsche Bahn muss die Schrankenanlagen, soweit sie noch nicht den neuesten Sicherheitsbestimmungen entsprechen, erneuern. Der niveaufreie Ausbau ist jedoch erst ab einer Geschwindigkeit von über 160 km/h gesetzlich vorgeschrieben. Da diese Geschwindigkeit im Abschnitt der S-Bahn-Gemeinden nicht erreicht wird, sind Tunnel- oder Brückenbauwerke grundsätzlich nicht erforderlich. Sollte der Bau eines niveaufreien Übergangs erfolgen, bevorzugt die Deutsche Bahn AG (DBAG), da sie sich in diesen Fällen nicht an den Baukosten beteiligen muss, Brückenbauwerke. Bei einem niveaugleichen Übergang oder einer Tunnellösung teilen sich der Bund, die DBAG und der Straßenbaulastträger zu je einem Drittel die Baukosten.

Aus dem Entwicklungskonzept für die S-Bahn-Gemeinden ergibt sich, dass eine schienenfreie Querung der Bahntrasse von Vorteil ist. Dabei zeichnete sich eine Querung im Bereich des Zeuthener Winkels (Nordschanke) ab. Für die Entwicklung dieser Straßenverbindung wurden gesonderte Untersuchungen (Siehe Anlage C) durchgeführt. Die südliche Anbindung des Zeuthener Winkels erfolgt für den innerörtlichen Verkehr im Bereich der Nordschanke. Die Flächenfreihaltung ist dargestellt.

9.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Zeuthen ist durch die **S-Bahn** mit Berlin und den an der S-Bahn gelegenen Siedlungszentren günstig verbunden. Der S-Bahnhof ist gegenwärtig für den überwiegenden Teil der Wohnbevölkerung fußläufig erreichbar. Die Nutzungsintensität der Wohn- und Mischgebiete nimmt mit der Entfernung zum S-Bahnhof ab. Das bedeutet, dass sich bei einer intensiveren Nutzung der bisher unbewohnten Parzellen sowie des Zeuthener Winkels die Erreichbarkeit relativ verschlechtert. Dem muss durch ein verbessertes Fuß- und Radwegenetz sowie - im Verbund mit den Nachbargemeinden - durch eine Buserschließung mit Zubringerfunktion zum S-Bahnhof sowie zu den peripher gelegenen Gewerbe- und Sondergebieten (Schönefeld, Waltersdorf, Wildau-Hoherlehme, Königspark Königs Wusterhausen u. a.) begegnet werden. Gleichzeitig sind die Möglichkeiten für den P&R-Verkehr zu verbessern.

Gegenwärtig versorgt die Verkehrsgesellschaft Königs Wusterhausen und Zossen mbH den Raum mit einem **Busverkehrsangebot**. Die Linie 731 verbindet die Nachbargemeinden Eichwalde, Schulzendorf und Zeuthen miteinander.

Sie gewährleistet nur ein Mindestangebot in den Siedlungsgebieten. Die Häufigkeit von werktags sechs Fahrten und sonnabends einer Fahrt zeigt dies deutlich. Die Linie 738 verbindet Königs Wusterhausen mit den Gemeinden an der Autobahn sowie Schönefeld und dem Berliner U-Bahnnetz (Rudow). Von dieser Linie wird Zeuthen nur im Raum Miersdorf tangiert. Das Angebot umfasst werktags sechs und sonnabends 4 Fahrten je Richtung.

Der Landkreis ist Träger der Busverkehrsgesellschaft. Angebotsveränderungen zwischen der Busgesellschaft und der jeweiligen Kommune abgestimmt werden, wobei der Bau neuer Haltestellen von der Kommune zu bezahlen ist.

Die Erschließung der neuen Wohn- und Gewerbegebiete macht einen Ausbau des ÖPNV zwingend notwendig, um den Bewohnern die Möglichkeit zu geben, auf einen privaten Pkw zu verzichten. Im Herbst des Jahres 1996 wurden Zubringerlinien zum A-10-Center eingerichtet, die von den Bahnhöfen Wildau und Königs Wusterhausen starten. Zeuthener müssten dementsprechend mit der S-Bahn vorfahren. Bei der Planung des Liniennetzes sollten verstärkt die Belange der Senioren und der Schüler Beachtung finden.

Im Verkehrskonzept wurden für die Buserschließung geeignete Strecken dargestellt. Die Erarbeitung eines entsprechenden Linien- und Fahrplankonzeptes ist Gegenstand tiefergehender Untersuchungen.

9.2.3 Straßennetz

Entsprechend dem Rahmenplan für die Nordregion des Landkreises soll das Straßennetz so umgestaltet werden, dass die Anbindung an die B 179 und die BAB 113/10 verbessert, der die Wohnfunktion störende Nord-Süd-Verkehr parallel zu S-Bahn und Seeufer (Landesstraße 401) aber verringert wird. Die trennende Wirkung der Bahntrasse soll überwunden werden.

Mittelfristig wird der Ost-West-Verkehr im bestehenden Straßennetz zu realisieren sein, da die schienenfreie Querung im Bereich der Nordschranke kurzfristig nicht eingeordnet werden kann. Deshalb wird Variante 5 (Anlage C) übernommen. Der **Plan "Verkehrskonzept" (Anlage C, Plan 4)** wurde dieser Situation angepasst. Die Flächenfreihaltung für eine langfristig zu realisierende Brücke im Bereich der Nordschranke ist gegeben.

Die zweite bedeutende Ost-West-Verbindung (L 402) wird von der Dahlewitzer Chaussee über den Dorfkern Miersdorf und die Straße der Freiheit zur Fontaneallee geführt. Hier sind Maßnahmen zur Verringerung der Störeinflüsse erforderlich (Dorfanger). Die Bündelung des Verkehrs auf der Südseite (schmale Fahrbahn) zugunsten eines größeren Freiraums für den Anger und die Nordseitenbebauung sollte weiterhin angestrebt werden.

Zur Entlastung der bestehenden Nord-Süd-Straßen ist eine neue Straßenverbindung mit der Bahntrasse zu bündeln. Damit werden die Störwirkungen entlang der Seestraße und im Ortskern verringert. Diese Freihaltetrassen bedürfen weiterer landschafts- und verkehrsplanerischer Untersuchungen. Die Nord-Süd-Verbindungen werden deutlich untergeordnet. Zur Unterstreichung dieses Prinzips sollten die Knotenpunkte dieses Hauptnetzes - wenn möglich - durch Kreisverkehrsplätze markiert und der Verkehr dadurch beruhigt werden.

Die sonstigen innergemeindlichen Straßen werden schrittweise in einen befahrbaren und siedlungsverträglichen Zustand versetzt. Im Zuge der Arbeiten an der Abwasserentsorgung sind für den einzelnen Straßenzug die jeweils günstigsten standortgerechten Ausbaumaßnahmen zu wählen. Der Erho-

lungswert der Gemeinde sollte durch Alleebaumpflanzung und sonstige Grünanlagen unterstrichen werden.

9.2.4 Ruhender Verkehr, Park and Ride (P&R), Bike and Ride (B&R)

Die Fragen des ruhenden Verkehrs tangieren den Flächennutzungsplan nur dann, wenn außerhalb von Bauflächen größere Bereiche für den ruhenden Verkehr ausgewiesen werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass der ruhende Verkehr der Anwohner auf den Wohnbauflächen realisiert werden kann. Außerdem ist das Parken im öffentlichen Straßenraum im allgemeinen möglich und bietet eine gewisse Reserve.

Im zentralen Bereich und im Umfeld des S-Bahnhofs besteht zeitweise ein erhebliches Defizit. Pendler aus Schulzendorf und Wildau benutzen bevorzugt den Zustieg in Zeuthen, selbst wenn die anderen Bahnhöfe näher liegen. Im Rahmenplan "Ortsmitte Zeuthen" wurden Vorschläge für den ruhenden Verkehr unterbreitet. Sie gehen von der Kombination mit den Stellplätzen des geplanten Einkaufszentrums aus. P&R-Plätze sind westlich der Bahn am Postweg und an der Friesenstraße, östlich der Bahn an der Eisenbahntrasse (Alte Poststraße) vorgesehen. Für B&R-Stellplätze sind die Flächen an den Zugängen zum S-Bahnhof auszubauen.

9.2.5 Fußgänger- und Radverkehr

Die wichtigsten **Fußgängerströme** treten im täglichen Verkehr zwischen den Wohngebieten und den Zentren sowie dem S-Bahnhof auf. Hier geht es vorrangig um die Erhöhung der Verkehrssicherheit und die Steigerung der Attraktivität. Von großer Bedeutung ist das Fußwegenetz für den Erholungswert der Gemeinde Zeuthen. Wichtigste Elemente dieses Netzes sind die Uferwege sowie Grünverbindungen aus den Wohnbereichen zum Wasser und in die offene Landschaft. Einzelne Abschnitte des innergemeindlichen Bereichs sind als verkehrsberuhigte Zonen auszubilden (Goethestraße-Bahnhof-Miersdorfer Chaussee, Teile des Angers in Miersdorf). Die **Karte 13: "Wegekonzept"** stellt die Fußwege mit den touristischen Anziehungspunkten dar.

Der **Radfahreranteil** an den Ortsveränderungen ist in S-Bahn-Gemeinden traditionell hoch. Die Topografie ist günstig, der Ausbauzustand der Radwege und Straßen jedoch noch unbefriedigend. Das Fahrrad spielt im werktäglichen Verkehr eine wichtige Rolle als Zubringer zur S-Bahn sowie im Einkaufsverkehr.

Im Interesse der Stärkung der Erholungsfunktion Zeuthens sollte dem Radwegenetz besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Hier kommt es auf die Vernetzung der ufernahen mit den Erholungsgebieten auf der höhergelegenen Teltowplatte an. Die übergemeindlichen Radwanderwege (Umlandroute 10) wurden im innergemeindlichen Bereich mit den Erfordernissen des Binnenverkehrs abgestimmt. Für den Rad-und-Bahn-Verkehr (Bike and Ride) sowie den Erholungsverkehr werden Flächen für Abstell- und Ausleihanlagen dargestellt. Das Konzept ist in der **Karte 14: "Radwegekonzept"** dargestellt.

9.2.6 Schiffs- und Fährverkehr

Der Schiffsverkehr auf dem Zeuthener See wird vom starken Sportbootsverkehr geprägt. Die Berufsschifffahrt nutzt den Zeuthener See als Verbindungsstrecke vom Hafen Königs Wusterhausen zu den Berliner Lösch- und Ladestellen bzw. zu den Rüdersdorfer Gewässern.

Die Fahrgastschifffahrt betreibt Linien aus dem Berliner Stadtgebiet, die den Zeuthener See durchfahren oder tangieren. Eine Anlegestelle in Zeuthen für den Ausflugsverkehr würde den Ort und seine touristische Erschließung bereichern.

Fährverbindungen gibt es in Zeuthen seit Mitte der 20er Jahre. Überall in dieser Gegend fanden die Besucher walddreiche und erholsame Ausflugsziele.

Von der Anlegestelle am Zeuthener See, "Hankels Ablage", führte früher eine Verbindung nach Rauchfangwerder, Miersdorf-Werder und Ziegenhals-Niederlehme. Heute existiert auch keine Fährverbindung zwischen Miersdorfer Werder und Fährstraße mehr. Die Verbindungen zum Miersdorfer Werder und Rauchfangswerder sollen wieder in Betrieb genommen werden.

In der Gemeinde sind folgende Schiffsanlegestellen planerisch freizuhalten:

- Friedensstraße (gemeinsame Anlegestelle mit Eichwalde)
- Rathausplatz
- Platanenallee- (Fähre nach Rauchfangswerder)
- Fährstraße (Fähre zum Miersdorf Werder).

9.3 Ver- und Entsorgung

Die Nutzung der Innenpotentiale ist die wichtigste Voraussetzung für die Finanzierbarkeit und langfristige Tragfähigkeit der technischen Infrastruktur. Nur durch eine Intensivierung der Flächennutzung wird die Infrastruktur bei Wahrung des Ortscharakters finanzierbar.

Die zeitliche Abstimmung des Baufortschritts von Wohnungsbau und sonstigem Hochbau einerseits und den Tiefbauarbeiten andererseits ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung. Die gegenwärtig absehbaren Entwicklungen beim Ausbau der Anlagen und Netze wurden jedoch mit den Versorgungsträgern abgestimmt und hinsichtlich der Lage der Anlagen und Netze in den Flächennutzungsplan integriert. In diesem Zusammenhang wurde auch die Übereinstimmung von Ausbauplanung der Infrastruktur und Dichte der Bebauung geprüft. Im Ergebnis dieser Abstimmung wird eine Abstufung der Nutzungsintensitäten der Bauflächen entsprechend der Erschließungsbedingungen empfohlen.

Der **Plan "Technische Infrastruktur"** gibt eine Gesamtübersicht.

9.3.1 Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Die Gemeinde Zeuthen gehört zum Trinkwasserverbundsystem Eichwalde-Königs Wusterhausen-Schulzendorf-Zossen, das die Gemeinden Bestensee, Diepensee, Eichwalde, Gallun, Groß Ziethen, Königs Wusterhausen, Mittenwalde, Niederlehme, Pätz, Ragow, Rotberg, Schenkendorf, Schönefeld, Schulzendorf, Selchow Waltersdorf, Waßmannsdorf, Wildau, Zeesen, Zernsdorf, Zeuthen, Blankenfelde, Dahlewitz, Diedersdorf, Glienick, Groß Beeren, Groß Schulzendorf, Jühnsdorf, Kallinchen, Mahlow, Rangsdorf, Schöneiche, Telz, Wietstock und Zossen versorgt.

Die Wasserwerke Eichwalde, Königs Wusterhausen, Schulzendorf, Rangsdorf, Hoherlehme, Bestensee und Mittenwalde fördern in das gemeinsame Verbundnetz.

Zeuthen wird in der Regel vom Wasserwerk Eichwalde versorgt, wobei auch eine Versorgung von anderen Wasserwerken möglich ist.

Die wesentlichen Vorteile des Verbundsystems sind:

- Ausgleich zwischen Gebieten mit Kapazitätsüberschuss und solchen mit Kapazitätsmangel zur optimalen Lastverteilung
- Senkung des Spitzenfaktors und dadurch wirtschaftliche Fahrweise
- Hohe Versorgungssicherheit (wichtig z.B. bei Havarien, Trockenwetterlagen, extremen Entnahmemengen, zusätzlichen Bedarfsanforderungen)
- Nutzung der Hochbehälter durch alle Wasserwerke des Verbundsystems.
- Sichere Steuerung und Überwachung des Verbundbetriebs.

Das Gemeindegebiet ist nahezu vollständig an das Trinkwassernetz angeschlossen. Erweiterungen sind in den am Ortsrand geplanten Bebauungsgebieten erforderlich.

Die Lage der Hauptleitungen ist in der **Karte 15: "Technische Infrastruktur - Trinkwasserversorgung"** dargestellt.

9.3.2 Abwassersystem

Zeuthen gehört dem Märkischen Wasser- und Abwasserverband an.

Die Gemeinde Zeuthen ist nur teilweise abwassermäßig erschlossen. In den kommenden Jahren ist der vollständige Anschluss an die überregionale Kläranlage in Waßmannsdorf vorgesehen. Die Abwässer werden in Freispiegelleitungen den Pumpwerken zugeführt. Im Rahmen des "ZEWS-Projektes" - benannt nach den beteiligten Gemeinden Zeuthen, Eichwalde, Wildau und Schulzendorf - werden bis zum Jahre 2004 die gegenwärtigen Abwassersammelgruben abgelöst und die zentrale Abwasserableitung und -entsorgung realisiert. In diesem Projekt werden insgesamt rund 8000 Hausanschlüsse hergestellt. Damit wird auch Zeuthen mittels Druckleitungen vollständig an die Kläranlage Waßmannsdorf angeschlossen sein.

Die Netzentwicklung ist zwischen den Nachbargemeinden und mit den Versorgungsträgern abgestimmt. In diesem Zusammenhang wurde auf die notwendige Abstimmung auch mit den Investoren im Hinblick auf die zeitliche Einordnung hingewiesen. Die Netzentwicklung und die Standorte der Anlagen wurden in der **Karte 16: Technische Infrastruktur - Abwasserentsorgung** dargestellt.

In der Gemeinde Zeuthen wird gegenwärtig ein Regenwassermanagement entwickelt, wodurch der Regenwasserabfluss im Interesse der Grundwasseranreicherung und der Verringerung der Baukosten für die Entwässerung optimiert wird.

9.3.3 Energieversorgung

Zur Energieversorgung gehören die Elektroenergie- und die Gasversorgung. Die wichtigsten Trassen und Versorgungsanlagen sind im entsprechenden Textplan zusammengefasst dargestellt.

Elektroenergieversorgung

Die vorhandenen Mittelspannungsleitungen sowie die Umspannstationen sind in **Karte 17: "Technische Infrastruktur- Elektrizitäts- und Erdgasversorgung"** dargestellt. Aus Gründen einer besseren Planlesbarkeit wurden auf die Darstellung von Erdkabeln verzichtet.

Träger der Elektroenergieversorgung ist "e.dis Energie Nord AG". In der Stellungnahme ihrer Vorgängerin, der MEVAG vom 21.06.1991 zur bestehenden und geplanten Energieversorgung der Gemeinde Zeuthen werden folgende Maßnahmen dargestellt:

kurzfristig Maßnahme: 10-kV-Kabelverlegung nach Eichwalde

mittelfristige Maßnahmen: Neubau von etwa 10 Trafostationen

Ersatz überalteter 6-kV-Kabel im größeren Umfang

Umstellung des 6-kV-Netzes auf 10 kV

Umstellung des 3 x 220-V-Netzes auf 220/380 V.

Neubau eines Umspannwerkes 110/10-kV nördlich des vorhandenen 30/6-kV-UW

langfristige Maßnahme: Verkabelung des 1-kV Freileitungsnetzes.

Seitens des Versorgungsbetriebes wurden ergänzend folgende Hinweise gegeben: "Bei einer Erweiterung des Ortes bzw. bei entsprechender Verdichtung sind Elt-Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Dazu sind Flächen für die Errichtung von Trafostationen im Bestand bzw. auf Neubauf Flächen vorzusehen (Größe ca. 6 m x 6 m). Bei der Konzipierung von neuen Straßen und Wegen ist zu beachten, dass im öffentlichen Gelände Trassen für die Verlegung von MS- und 1-kV Kabel benötigt werden. Sind keine Gehwege vorgesehen, sind zwischen Straßenkante und Grundstücksgrenzen/Zäune entsprechende Freistreifen für die Einordnung der Kabel und anderer Versorgungsleitungen vorzusehen."

Erdgas

Seit 1991 erfolgt die Umstellung auf Erdgas. In diesem Zusammenhang wurde ein Konzessionsvertrag mit der Energieversorgung Weser Ems AG - EWE - abgeschlossen.

Das in Zeuthen vorhandene Stadtgasnetz wird nicht von der EWE betrieben. Die EWE wird ein Mitteldruck-Erdgasrohrnetz aus HD - PE neu erstellen. Mit den Bauarbeiten wurde bereits im südlichen Gemeindegebiet begonnen.

Voraussetzung für die Inbetriebnahme ist die Fertigstellung der Hochdruckleitung Kiekebusch-Wildau mit den Anschlussleitungen für Schulzendorf und Wildau. Die Gemeinden Zeuthen, Eichwalde und Schulzendorf werden im Ortsnetzverbund betrieben.

Windenergie

Im Interesse einer nachhaltigen ökologischen Entwicklung wurde in Zeuthen auch geprüft, ob die Windenergie genutzt werden kann. Die Gemarkung Zeuthen weist keine dafür geeigneten Flächen auf. In der bebauten Ortslage wären Lärmbelastungen zu hoch, die unbebauten Flächen auf der Teltow-Hochebene sind bewaldet. Daraus ergibt sich, dass Vorrangflächen für die Windkraftnutzung in Zeuthen grundsätzlich auszuschließen sind.

9.3.4 Abfallwirtschaft

Die Mülldeponie im Zeuthener Winkel ist stillgelegt. Die Entsorgung übernimmt die AWU Wildau.

9.3.5 Nachrichtenwesen

Mit dem von der Telekom auf dem Heideberg errichteten Umsetzer hat jeder Bewohner die Möglichkeit, an das Telefonnetz angebunden zu werden.

9.4 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan werden die Verkehrsbelange durch die Darstellung von Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB dargestellt.

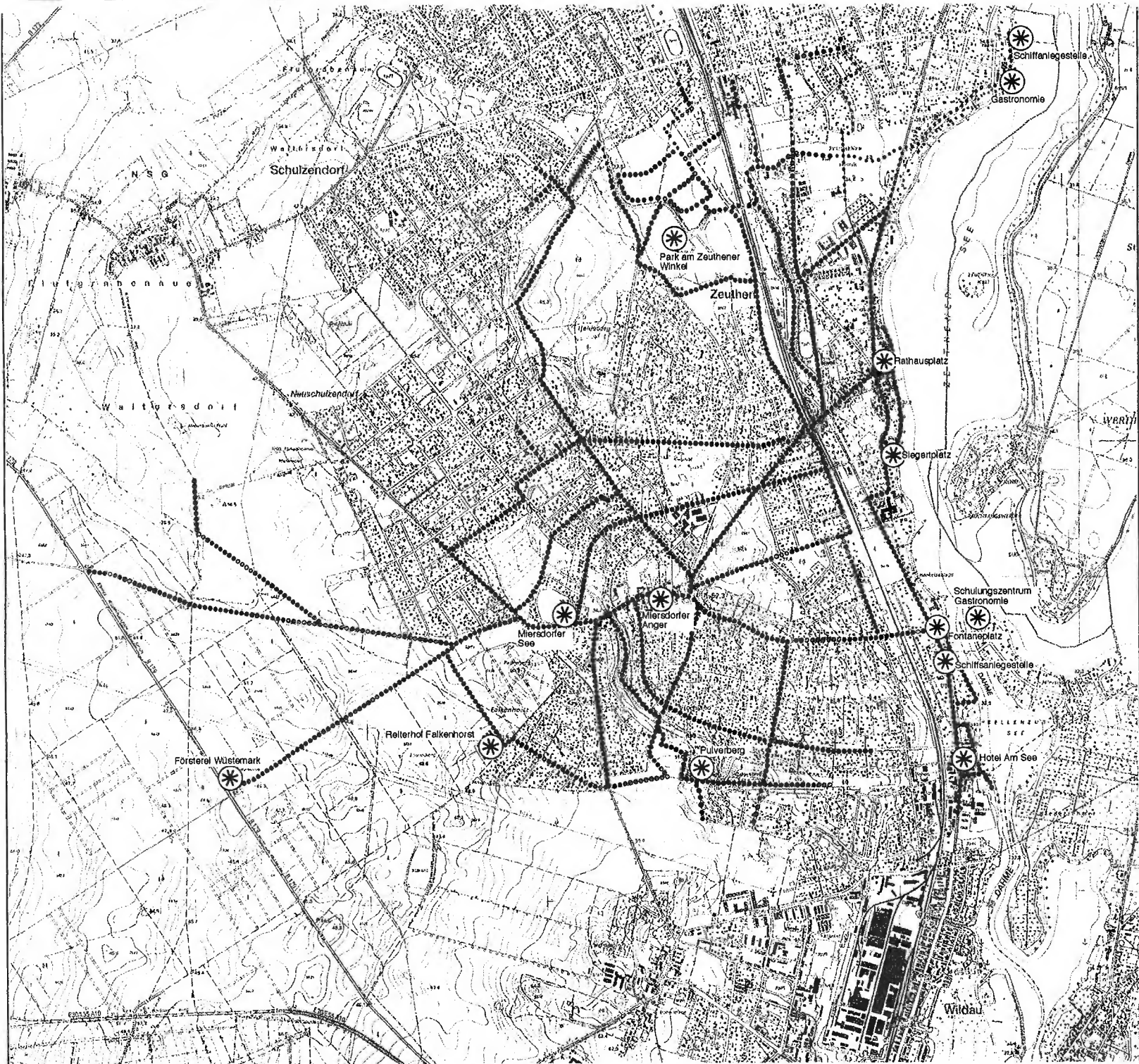
Zu ihnen gehören:

- Autobahn und autobahnähnliche Straßen
- Sonstige überörtliche und örtliche Hupterschließungsstraßen
- Anlagen des ruhenden Verkehrs von gemeindlicher Bedeutung
- S-Bahnanlagen und S-Bahnhof sowie die
- Fährverbindung.

Im Flächennutzungsplan werden die folgenden Netze und Anlagen für die Versorgung und Abwasserbeseitigung entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB dargestellt:

- Elektrizität (110 KV-Leitung)
- Erdgas (Regel- und Messanlage)
- Abwasser (Hauptpumpwerk).

Landkreis Dahme-Spreewald
Gemeinde Zeuthen
Flächennutzungsplan



- wichtige Wegebeziehung
- ⊛ wichtiger Zielpunkt

Wegekonzept

Gemeinde Zeuthen
 15738 Zeuthen - Schillerstr. 1
 033762 - 753 00
 MASTERPLAN
 10719 Berlin - Pfalzburger Str. 83
 030 - 884 202 50



Landkreis Dahme - Spreewald
Gemeinde Zeuthen
Flächennutzungsplan



■■■■■ wichtige Radwegeverbindung

U Umlandroute
Bohnsdorf - Königs Wusterhausen

* wichtiger Zielpunkt

B&R Bike & Ride

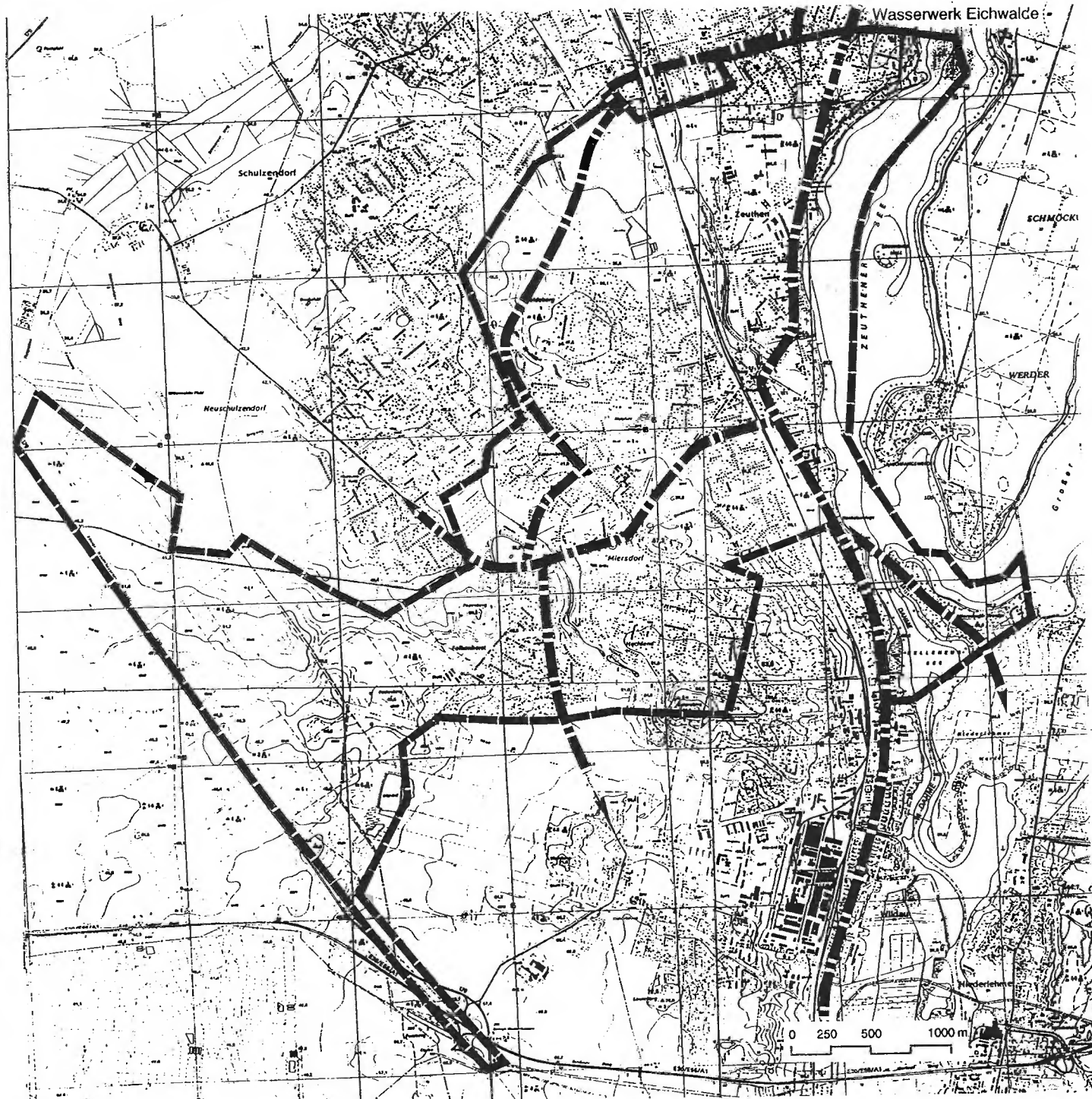
Radwegekonzept

Gemeinde Zeuthen
15738 Zeuthen - Schillerstr. 1
033762 - 753 00

MASTERPLAN
10719 Berlin - Pfalzburger Str. 83
030 - 864 202 50



Landkreis Dahme - Spreewald
Gemeinde Zeuthen
Flächennutzungsplan



Hauptleitung



Gemeindegrenze

Technische Infrastruktur
Trinkwasserversorgung

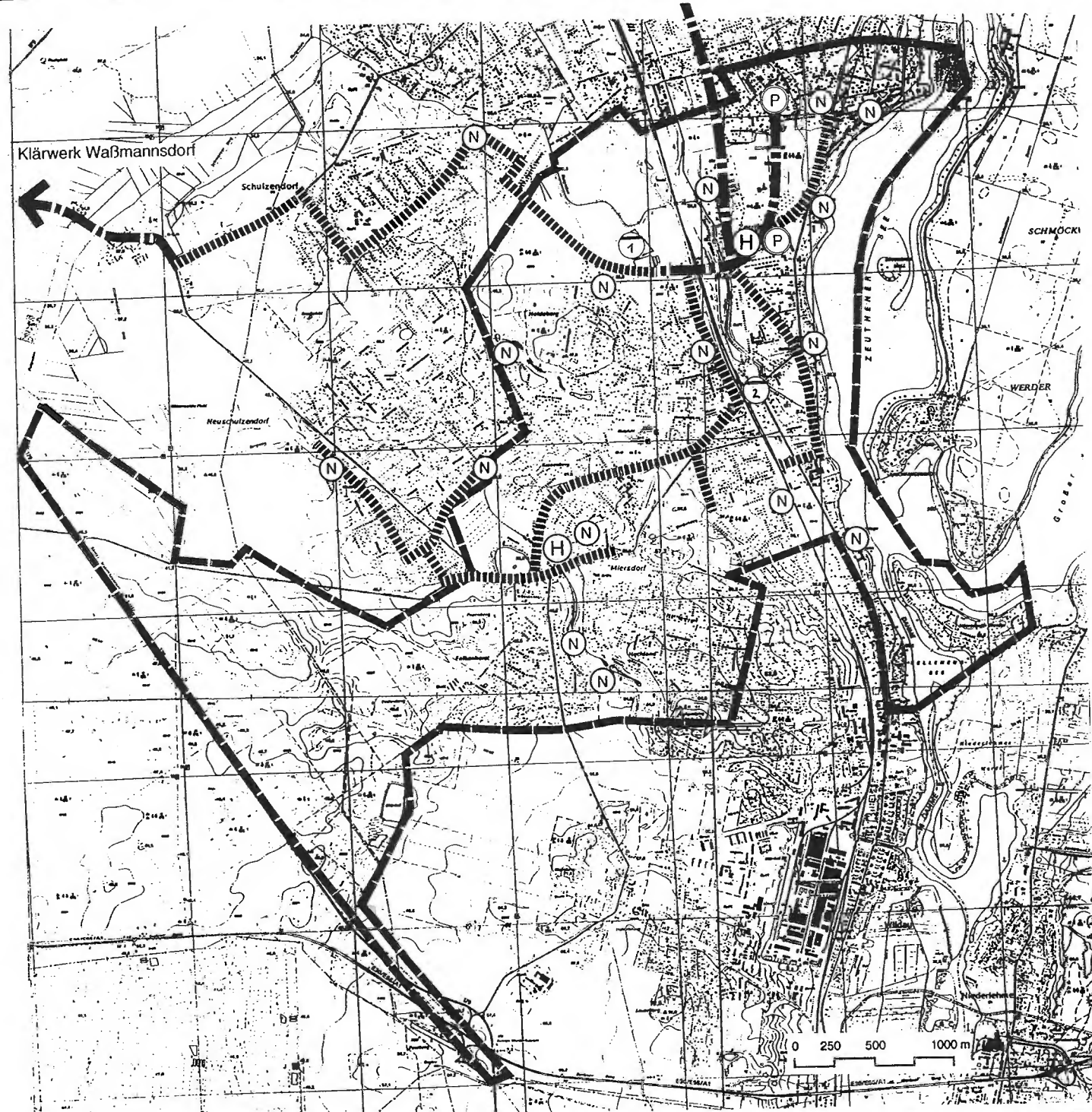
Gemeinde Zeuthen
15738 Zeuthen - Schillerstr. 1
033762 - 753 00









MASTERPLAN
10719 Berlin - Pfalzburger Str. 83
030 - 884 202 50



Karte 15

Landkreis Dahme - Spreewald
 Gemeinde Zeuthen
 Flächennutzungsplan



-  Abwasserleitung - Bestand
-  Abwasserleitung - Planung
-  Kläranlage Zeuthener Winkel
Eliminierung geplant
-  Kläranlage / Eliminierung geplant
-  Pumpwerk - Bestand
-  Hauptpumpwerk - Planung
-  Nebenpumpwerk - Planung
-  Gemeindegrenze

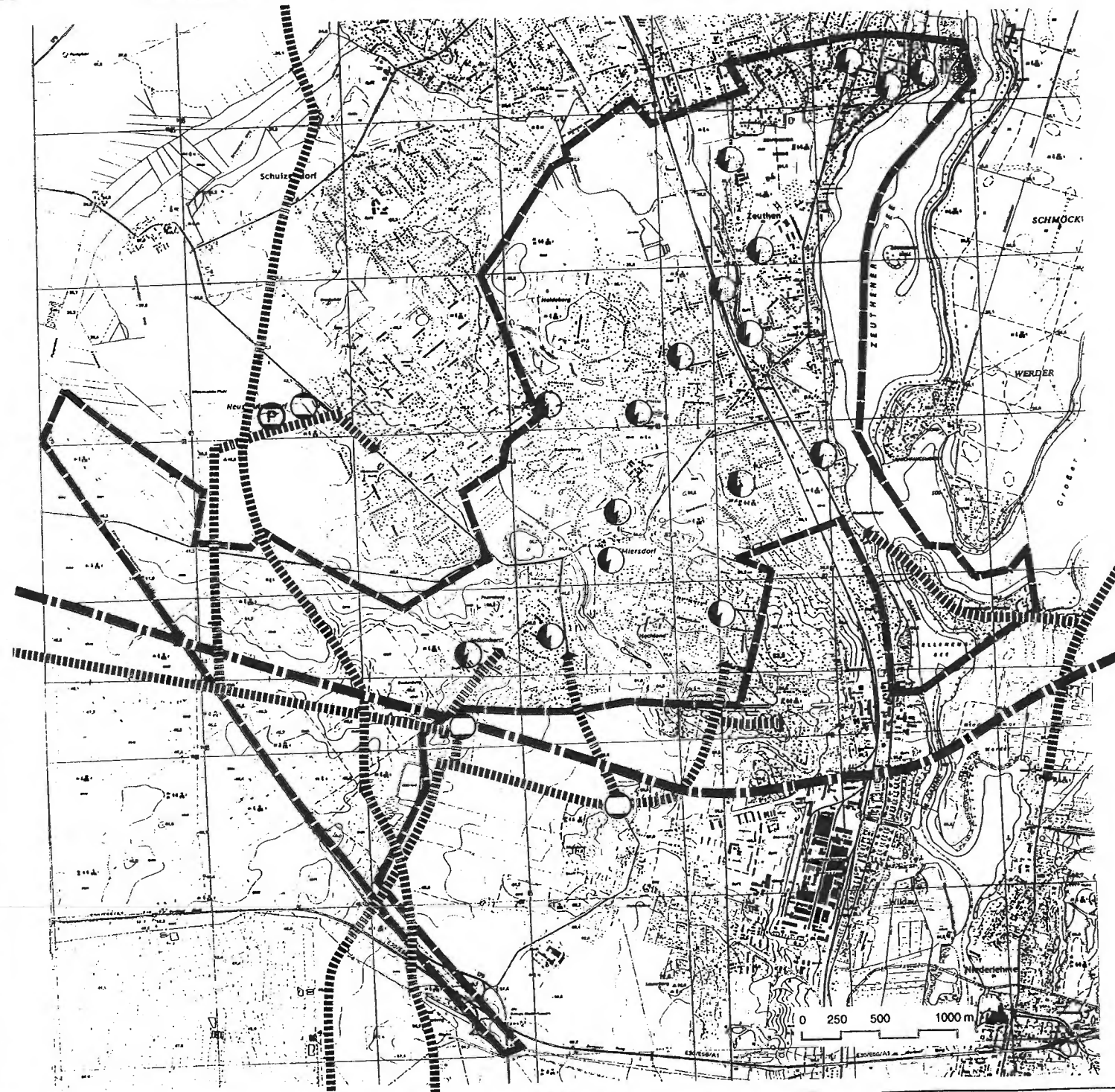
Technische Infrastruktur
 Abwasserentsorgung







Gemeinde Zeuthen
 15738 Zeuthen · Schillerstr. 1
 033762 · 753 00

MASTERPLAN
 10719 Berlin · Platzburger Str. 83
 030 · 884 202 50



Landkreis Dahme - Spreewald
Gemeinde Zeuthen
Flächennutzungsplan



-  Hochspannungsleitung
-  Erdgasleitung (Hauptinspeisung in das Zeuthener Netz)
-  Elektrizitätsanlage
-  Erdgas-Regel- und Meßanlage - Bestand
-  Erdgas-Regel- und Meßanlage - Planung
-  Gemeindegrenze

Technische Infrastruktur
Elektrizitäts- und Erdgasversorgung










Gemeinde Zeuthen
 15738 Zeuthen - Schillerstr. 1
 033762 - 753 00

MASTERPLAN
 10719 Berlin - Pfalzburger Str. 83
 030 - 884 202 50



Landkreis Dahme - Spreewald
Gemeinde Zeuthen
Flächennutzungsplan



-  Abwasserleitung
-  Wasserleitung
-  Erdgasleitung
-  Hochspannungsleitung : 110 kV
-  Wasserwerk
-  Hauptpumpwerk / Abwasser
-  Nebenpumpwerk / Abwasser
-  Erdgas / Regel - und Meßanlage
-  Trafostation

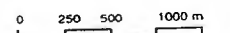
Technische Infrastruktur



MASTERPLAN
Gesellschaft für Stadtplanung und Projektberatung mbH
Pfalzburger Straße 83 10719 Berlin
Telefon 030 - 884 202 50
Fax 030 - 881 80 42

Februar 1998

im Original Maßstab 1 : 10.000



PLAN 3



10. FLÄCHENBILANZ

FNP-Schlüssel	Art der Flächennutzung	Darstellung im FNP (%)	
100	Bauflächen gesamt	432,25	34,2
110	Wohnbauflächen	390,48	
120	Gemischte Bauflächen	29,50	
130	Gewerbliche Bauflächen	7,69	
160	Sonderbauflächen	4,58	
161	Sondergebiete Erholung		
162	Sonstige Sondergebiete		
200	Flächen für den Gemeinbedarf	6,00	0,5
300	Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrswege	101,24	8,0
310	Flächen für den Straßenverkehr	89,81	
330	Flächen für Bahnanlagen	11,43	
400	Flächen für Ver- und Entsorgung	4,41	0,3
500	Grün- und Freiflächen, gesamt	138,00	10,9
510	Parkanlagen		
520	Dauerkleingärten		
530	Sportplätze		
540	Friedhof		
590	Sonstige Grünflächen		
600	Flächen für die Land- u. Forstwirtschaft	442,41	35,0
610	Flächen für die Landwirtschaft	21,32	
620	Flächen für die Forstwirtschaft	421,09	
700	Wasserflächen	140,40	11,1
999	FLÄCHEN, GESAMT*	1264,71	100,0

Angaben in Hektar (ha)

* Die Planung und Flächenermittlung erfolgte auf der Grundlage einer topografischen Karte M 1: 10.000 und nicht auf der Katastergrundlage.

Anlage A:

Darstellung der im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanung untersuchten Wohnbaustandorte im Außenbereich

1. **Zeuthener Winkel**

Untersuchungsfläche:	50 ha
Wohnungsanzahl:	270 bis 300 WE, Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser
Infrastruktur:	Kindereinrichtungen
Verkehr:	Anbindung an Zeuthen und Eichwalde erforderlich
Landschaftsplanung:	Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes erforderlich

Erläuterungen

Der Zeuthener Winkel bildet eine Zäsur in dem Siedlungsband von Berlin bis Königs Wusterhausen. In den historischen Plänen war eine großzügige Straßenplanung mit wertvollen Wohngrundstücken, ein "zweites Zehlendorf" vorgesehen. Wegen der politischen und wirtschaftlichen Veränderungen in diesem Jahrhundert blieb die Entwicklung aus. Die Bewertung als Landschafts- und ökologischen Ausgleichsraum erhielt demgegenüber zunehmend Bedeutung. Im Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum ist deshalb hier eine Grünzäsur dargestellt.

Die Gemeinde Zeuthen erwägt seit längerem die Bebauung des Zeuthener Winkels. Im Zusammenhang mit der Neubebauung sieht sie darin die Chance, wichtige infrastrukturelle Maßnahmen umsetzen zu können, insbesondere eine Verbindungsstraße zur B 179.

Es wurde ein Städtebaulicher Rahmenplan erstellt. Die Landesplanung hat grundsätzliche Zustimmung signalisiert, diese aber mit deutlichen Abstrichen am Umfang der Maßnahmen und mit Auflagen zum Schutz von Freiraum und Landschaft verknüpft.

Die gegenwärtige Zielsetzung sieht vor, den ursprünglichen Ansatz von 50 ha mit 1500 WE auf rund 14 ha mit 270 bis 300 WE zu reduzieren und nur die hierfür erforderlichen Kindereinrichtungen auszuweisen. Die Freiraumgestaltung soll die Zäsur und damit den ökologischen Verbund gewährleisten. Langfristig sind Flächen für eine freiflächenorientierte, möglicherweise gemeindeübergreifende Infrastruktur freizuhalten.

Die Gemeinde verspricht sich von der Bebauung des Standorts die Schaffung günstigen und bezahlbaren Wohnraums. Die Realisierung soll auf der Grundlage eines Städtebaulichen Vertrages erfolgen.

Landschaftsplanung

- Erheblicher Eingriff in eine Offenland-Freifläche mit wichtigen Funktionen wie Klimaausgleich, Grundwasserschutz, Lebensraum für Flora und Fauna, Naherholung
- Schwächung der Grünzäsur im Siedlungsband
- Verringerung des Eingriffs durch Reduzierung des ursprünglichen Ansatzes
- Aufwertung der Ruderalflächen südwestlich des Flutgrabens und Renaturierung der Deponie sowie der Klärteiche (evtl. als Regenwasserrückhaltebecken) unverzichtbar

- Trotz der vorgesehenen Reduzierung der Bauflächen ist der Eingriff nicht ausgleichbar und nur zum Teil ersetzbar
- Erhebliche Bedenken, bei entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen bedingt vertretbar

Stadtplanung

- Verkehrliche und infrastrukturelle Anbindung aufwendig
- Räumlicher Zusammenhang zur Gemeinde Zeuthen besteht nicht
- Hoher Erschließungsaufwand bindet erhebliche Potenziale der Gemeinde, die der Innenentwicklung fehlen
- Konzentration der Baumaßnahmen günstig
- Verknüpfung mit Infrastrukturverbesserungen möglich
- Sicherung spezieller Wohnbedürfnisse auch für Bürger der Nachbargemeinden
- Entwicklungsfläche für übergemeindliche freiraumorientierte Infrastruktur
- Eignung für die Realisierung von Wohnungsbau, der an anderen Standorten nicht realisiert werden kann (sozialer Wohnungsbau, kosten- und flächensparendes Bauen),
- Einzige Stelle für die Anlage einer niveaufreien Bahnquerung

Kommunalpolitik

- Wohnungspolitische Bedeutung für die Realisierung des familiengerechten und sozialverträglichen Wohnungsbedarfs in Zeuthen und Eichwalde sowie im Zusammenhang mit dem Wohnungsbau für Bundesbedienstete sehr hoch
- Einwirkungsmöglichkeiten der Gemeinde auf kostengünstige und sozialverträgliche Wohnungen gegeben
- Eingriffe in den Landschaftsraum auf das unvermeidliche Maß reduzieren,
- Erhebliche planerische Vorleistungen wurden erbracht (Rahmenplan)

Ergebnis der Planung

- Der Standort sollte auf die Fläche nördlich des Flutgrabens beschränkt werden und 270 - 300 WE in Einzel-, Doppel-, und Reihen-häusern haben.
- Der Standort hat Vorrang und sollte im Vorfeld des Bebauungsplanes optimiert werden (Flächeninanspruchnahme, Entwicklungsschritte, Wegen der überörtlichen Bedeutung ist die Abstimmung mit Eichwalde besonders wichtig (Straßenanbindung, Wohnungsbedarf).
- Ein Bebauungskonzept mit 3 Bebauungsplänen befindet sich im Verfahren.

2. Schillerstraße

Baugebietsfläche:	rund 2 ha
Wohnungsanzahl:	30 bis 40 WE
Gemeinbedarf:	keine Erfordernisse
Verkehr:	Weiterführung des vorstrukturierten Straßenrasters
Stadttechnik:	vorhanden
Landschaftsplanung:	Fläche liegt in wertvollem Freiraum, keine Biotopfläche nach §32 BbgNatSchG; Trockenrasenfragment

Erläuterung

Die Gemeinde Zeuthen möchte die an Eichwalde angrenzenden, mit Baumbewuchs versehenen Flächen einer Wohnnutzung zuführen, da hier die Erschließung vorhanden ist und kurzfristig Wohnraum geschaffen werden kann. Die Flächen liegen zum großen Teil direkt an bestehenden Straßen.

Landschaftsplanung

- Neuversiegelung naturnaher Waldflächen (Mischwald mit eingestreuten offenen Bereichen), evt. Trockenrasen,
- Einengung der wichtigen Grünzäsur zwischen Eichwalde und Zeuthen.
- Inanspruchnahme ist nicht ausgleichbar und nicht ersetzbar,
- Zustimmung der Genehmigungsbehörden wird als unwahrscheinlich eingeschätzt.
- Angesichts des großen Standortangebotes in Zeuthen wird die Inanspruchnahme nicht unterstützt.

Stadtplanung

- Die Vorteile der bestehenden Erschließung sind erheblich. Dies würde aber auch auf die gesamte Schillerstraße und die Randstreifen der Zeuthener Heide zutreffen.
- Es muss ein "Dominoeffekt" befürchtet werden.
- Angesichts der vielen anderen Standortpotenziale sollte auf die Bebauung mittelfristig verzichtet und im Flächennutzungsplan kein Wohnbauland dargestellt werden.

Kommunalpolitik

- Unterschiedliche Bewertung der Vor- und Nachteile des Standortes

Empfehlung der Steuerungsgruppe

Der Standort sollte nicht entwickelt werden.

3. **Wüstemarker Weg**

Baugebietsfläche:	rund 4 ha
Wohnungsanzahl:	40 WE
Gemeinbedarf:	Sportflächen und Sporthallen
Verkehr:	Anbindung an Wüstemarker Weg
Stadttechnik:	Abwasserleitung im Bau
Landschaftsplanung:	Fläche liegt in wertvollem Freiraum, keine Biotopfläche nach § 32 BbgNatSchG

Erläuterungen

Die Bebauung am Wüstemarker Weg soll den räumlichen Zusammenhang zwischen der Ortslage Miersdorf und dem Sportplatz herstellen. Neben dem Wohnungsbau ist die Schaffung von Sportanlagen vorgesehen. Die Gemeinde sieht darin einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Infrastruktur des Ortes insgesamt. Gegenüber der ursprünglich sehr dichten Bebauung (80 WE) wurden erhebliche Abstriche gemacht.

Landschaftsplanung

- Neuversiegelung von ruderalen Freiflächen im Außenbereich,
- Gefahr der Unterbrechung der Kaltluftentstehung und des Luftaustauschs zwischen Wald- und Siedlungsfläche,
- Eingriff und Gefährdung des Biotopverbundes Wüstemarker Forst - Ebbergraben,
- Gefahr des Zusammenwachsens der Siedlungsflächen,
- Verringerung der Bauflächen (auch des Parkplatzes) erforderlich, Freihaltung der Durchlüftungsschneisen an der Waldkante, entlang der Straße und durch Gebäudestellung notwendig,
- Stärkung der Grünverbindung am östlichen Plangebietsrand,
- Bebauung unter Beachtung der Rahmenbedingungen vertretbar, auch wenn der Eingriff nicht ausgleichbar, höchstens ersetzbar ist

Stadtplanung

- Flächeninanspruchnahme im Außenbereich schwächt Innenentwicklung, deshalb Wohnformen vorsehen, die in der Parzellenstruktur der Gemeinde nicht möglich, wohnungspolitisch aber notwendig sind,
- Bündelung von Wohnungsbau, Infrastruktur und Sport wird positiv bewertet,
- Massenaufbau und Verkehrserschließung im Interesse der Ökologie überprüfen,
- Standort bei Eingrenzung der Flächeninanspruchnahme bedingt geeignet.

Kommunalpolitik

- Wegen der Verknüpfung von Wohnungsbau, Sport und Erschließungsbedingungen wird der Standort vorrangig positiv bewertet.

Empfehlung der Steuerungsgruppe

Standort kann unter Berücksichtigung der Auflagen mittelfristig auf maximal **40 WE** entwickelt werden.

4. Rhabarberfeld

Baugebietsfläche:	1,5 ha
Wohnungsanzahl:	6-12 WE
Gemeinbedarf:	keine Anforderungen
Verkehr:	Anbindung an bestehendes Netz durch Stich/Schleife
Stadttechnik:	keine Anbindung vorhanden
Landschaftsplanung:	Fläche liegt in wertvollem innergemeindlichen Freiraum, keine Biotopfläche nach § 32 BbgNatSchG; Trockenrasenfragment

Erläuterungen

Die Gemeinde hat als Eigentümerin der Fläche schon mehrfach erwogen, hier sozialen Wohnungsbau zu lokalisieren.

Landschaftsplanung

- Neuversiegelung wertvoller innergemeindlicher Wald- und Erholungsfläche,
- Zerstörung von Trockenbiotopen,
- Verringerung des Gehölzverbundes,
- Einschränkung der Erholungsfläche, in die der Forst umgestaltet werden sollte
- Durch Straßenanbindung zusätzliche Versiegelung
- Eingriff in den Naturhaushalt ist weder ausgleich- noch ersetzbar.
- Bebauung wird aus landschaftsplanerischer Sicht abgelehnt.

Städtebau

- Erschließungsaufwand, Eingriff in die Flächenstruktur und das Erholungsgebiet sind zu hoch und sollten auch angesichts der großen sonstigen Potenziale vermieden werden
- Bebauung trägt nicht zur nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde bei
- Bebauung wird aus städtebaulicher Sicht kurz- und mittelfristig nicht befürwortet.

Kommunalpolitik

- Der Standort wird teilweise sehr kritisch bewertet, sollte nicht prioritär entwickelt werden.

Empfehlung der Steuerungsgruppe

Bebauung sollte auf eine stark reduzierte Fläche (0,5 ha) beschränkt werden (6 bis 8 Wohnungen).

Nach nochmaliger Prüfung des Standortes vor allem im Hinblick auf den notwendig werdenden Erschließungsaufwand wird die Fläche für eine Wohnbebauung aufgegeben.

Anlage: B

**Landschaftsplanerische Bewertung der im Zusammenhang mit dem
Landschaftsplan untersuchten Bauvorhaben (Wohnungsbau)**
(Darstellung des Landschaftsplans sowie Umsetzungstand im Jahre 1999)

Bewertung der planerisch weitgehend abgeschlossene Bauvorhaben

Bezeichnung, Nutzung, Größe	Konflikte / Risiken für die Schutzgüter	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Einschätzung aus Sicht der Landschaftsplanung
Fontaneallee 2. BA: Hotel (SO, GRZ 0,3); 1. BA nach §33 BauGB genehmigt; 1. BA Wohnungen WA (GRZ 0,34, ca. 120 WE) ca. 3,3 ha, davon 1,5 ha FND	2. BA: Konversion Altstandort; ND "Streit"eiche beeinträchtigt, Uferbereich 1. BA: direkte Nachbarschaft FND (Erlenbruch), Verlust Teilebensraum (Trockenstandort) seltener Arten, Verlust Vorwald, Grundwasserabsenkung während der Bauphase, Tiefgaragenbau Beeinträchtigung des einzigen naturnahen Uferbereichs in Zeuthen	GOP liegt vor 2. BA: öffentlicher Uferweg vorgesehen; 1. BA: FND als nachrichtliche Übernahme im Geltungsbereich, kein Hinweis auf Pufferbereich; Erhalt Altbaumbestand entlang Fontaneallee, Regenwasserversickerung, Durchgrünung, Neupflanzung Bäume u. Hecken, Pflanzgebote Ersatzvorschlag: Renaturierung am Ebbegraben Einschätzung: aufgrund der besonderen Bedeutung für Arten u. Lebensgemeinschaften problematisch; - nicht ausgleichbar aber möglicherweise ersetzbar - Verfahren abgeschlossen!
Am Heideberg 10-12 WE; ca. 0,4 ha; Genehmigung beantragt	Neuversiegelung; Verlust Bäume, aber bebauter Innenbereich; im GOP keine rechnerische Versiegelungsbilanz	GOP liegt vor (Nov. 1994), teilweiser Erhalt vorhandener Bäume; Regenwasserversickerung, Neupflanzung Hecken, Ersatz: Pflege/Renaturierung Pfuhe am Heideberg vorgeschlagen - ausgleichbar - Vorhaben realisiert
Am Elsenbusch ca. 80 WE, Handwerkerhöfe, 6,5 ha	beinhaltet Feuchtwiese, Verlust von ca. 24 Bäumen, Neuversiegelung ca. 1,3 ha, zukünftige Störungen durch Menschen	GOP liegt vor (März 1996); Erhalt der Feuchtwiese, teilweise Erhalt Bäume, Festsetzung einer Ausgleichsfläche, Regenwasserversickerung, Neupflanzung heimischer Arten, Einschätzung LP: - möglicherweise ausgleichbar - B-Plan im Verfahren
Maxim-Gorki-Str. WA , zusätzlich ca. 30 WE, GRZ 0,35-0,4 ca. 5,6 ha	bebauter Innenbereich, Neuversiegelung ca. 1 ha , Verlust von Bäumen	GOP liegt vor (Juni 1995), Ersatzpflanzung Bäume entsprechend BaumschutzVO, Garagenbegrünung, teilversiegelte Wege, Ersatzvorschlag: Pflege/Renaturierung Pfuhe am Heideberg - ausgleichbar -
Uckermarkstr. SO, WA, ca. 11 ha	bebauter Innenbereich, Uferbereiche, Grundwasserschutz	GOP erstellen, Zugänglichmachen des Uferbereiches, Erhalt vorhandener Bäume - ausgleichbar - B-Plan im Verfahren

Bezeichnung, Nutzung, Größe	Konflikte / Risiken für die Schutzgüter	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Einschätzung aus Sicht der Landschaftsplanung
Höllengrund-Morellenweg V+E-Plan, ca. 35 WE, , ca. 2,3 ha, davon 0,04 ha im NSG Satzungsbeschl. am 19.06.1996	Neuversiegelung im Anschluss an Wohngebiet (ca. 0,72 ha), Nachbarschaft NSG, potenzielle Trockenstandorte, beeinträchtigt BV entlang Gemeindegrenze im GOP keine Flächenbilanz	GOP liegt vor (März 1995), Neupflanzung Gehölze, Carportbegrünung, Strauchpflanzung auf 0,14 ha, Ausgleich möglich Siedlungsarondierung nur vertretbar, wenn diese die endgültige Siedlungsgrenze Richtung Pulverberg und Gemeindegrenze Willdau bildet. Vorhaben realisiert
Lindenallee (An der Eisenbahn) 100 WE, GRZO,4/0,6 ca. 3,7 ha; nach §33 BauGB genehmigt	Verdichtung im Innenbereich (Neuversiegelung ca. 1,3 ha), Eingriff in Gehölzverbund entlang Bahn, Verlust ca. 45 Einzelbäume, verändertes Bodenrelief	GOP liegt vor (Nov. 1994), teilweiser Erhalt Bäume, Erhalt Waldfläche, Neupflanzung Straßenbegleitgehölz u. Hecken, Schallschutzwand, Ersatzfläche für Biotope erforderlich, - vertretbar Vorhaben realisiert
Seestr./Rathausplatz ca. 50 (60-80) WE, GRZ 0,4, 2 ha	Verdichtung bzw. Umnutzung; Uferbereich bereits überformt, bestehende Gestaltungsmängel; Neuversiegelung rel. gering, Verlust 5 Bäume	GOP liegt vor (Januar 1995), weitmöglichster Erhalt Bäume und Freiflächen, Regenwasserversickerung, Uferschutzbereich von 10 m, öffentlicher Fußweg , Einschätzung LP: keine Ersatzfläche erforderlich - ausgleichbar - B-Plan im Verfahren
Parkstr. WA (GRZ 0,35, ca. 20 WE ohne Seniorenwohnanlage) 1,6 ha; Satzungsbeschl. in Kürze zu erwarten	z.T. Verdichtung, Neuversiegelung ca. 0,24 ha, Verlust 6 Bäume, im Pufferbereich §32 FND Kienpfuhl, im BV Pfuhlkette am Heideberg-Kienpfuhl, Grundwasserschutz, Landschaftsbild	GOP liegt vor (Oktober 1995), Baumersatz nach BaumschutzV, Neupflanzung Straßenbäume, Fassaden-, Dachbegrünung, Regenwasserversickerung, Entwicklung gestuften Waldrandes Ausgleich lt. GOP möglich Einschätzung LP: aufgrund empfindlicher Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften u. Grundwasser nur bedingt vertretbar- möglicherweise ausgleichbar - B-Plan im Verfahren
Straße der Freiheit, Miersdorf 5 WE 0,9 ha	Verdichtung im Innenbereich, Neuversiegelung von ca. 0,33 ha, Verlust von 0,4 ha Gartenfläche, 0,07 ha Obstgarten	GOP liegt vor (März 1995), Erhalt Baumbestand, Regenwasserversickerung, Neupflanzung Laubbäume je angef. 300 qm Gartenfläche, Gehölzhecke, Fassadenbegrünung, Abriss u. Entsiegelung von Nebengebäuden Ersatz: je Baukörper sind 10 Laubbäume am Waldrand zu pflanzen Einschätzung LP: in beabsichtigter Größenordnung ausgleichbar Vorhaben realisiert
H.-Heine-Str. WA , 60-80 (100) WE, ca. 0,4 ha, nach § 34 genehmigt	angrenzend an 104; Neuversiegelung innerörtlicher Waldfläche, Barriere zwischen Gehölzbeständen	kein GOP; Ersatzaufforstung am Pulverberg, bereits genehmigt

Bewertung der im Rahmen der Flächennutzungsplanung diskutierten Planungssichten im Außenbereich

Bezeichnung, Nutzung, Größe	Konflikte / Risiken für die Schutzgüter	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Einschätzung aus Sicht der Landschaftsplanung
Zeuthener Winkel (V+E) ca. 700 WE 27 ha Baufläche Reduzierung auf 270 - 300 WE	Neuversiegelung großer Offenland-Freifläche, diverse Funktionen für N+L (insbes. Klimaausgleich, Grundwasserschutz, Lebensraum, Naherholung), wichtige Grünzäsur	Einschätzung LP: Aufwertung Ruderalflächen südwestlich Flutgraben und Renaturierung Rieselfeld/Kläranlage als Ausgleich unbedingt zu fordern, bei entsprechend großer Ausgleichsfläche und hochwertigen grünordnerischen Maßnahmen u.U. bedingt vertretbar - nicht ausgleichbar aber möglicherweise ersetzbar - B-Plan im Verfahren
Rhabarberfeld		(in FNP nicht aufgenommen)
Wüstemark Weg SO (Sport), WA, ca. 40 WE, ca. 1,5 ha	Neuversiegelung im Außenbereich, Ruderale Freifläche, Kaltluftentstehung, BV Wüstemark Forst - Ebbegraben, Zusammenwachsen mit Siedlungsfläche Schulzendorf	GOP erforderlich; Einschätzung LP: Erhalt Grünverbindung im östlichen Bereich der Fläche, Abstand zum Wald notwendig, nur bedingt vertretbar - nicht ausgleichbar aber ersetzbar - B-Plan im Verfahren
Treuhandfläche Zeuthener Heide GE, ca 0,5 ha	Nachnutzung stillgelegten Heizwerkes, innerhalb Waldgebiet Zeuthener Heide, Fläche wird zur Renaturierung/ Entsiegelung (= Ersatzmaßnahme für andere Bauvorhaben) vorgeschlagen	GOP erstellen, Einschätzung LP: aufgrund der Vorbela-stung bedingt vertretbar; der LP schlägt die Fläche jedoch als Ausgleichs- und Ersatzfläche vor; - möglicherweise ausgleichbar -
Schillerstraße		(in FNP nicht aufgenommen)

Städtebauliche Entwicklungsbereiche lt. Rahmenplan (Auswahl)

Bezeichnung, Nutzung, Größe	Konflikte / Risiken für die Schutzgüter	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Einschätzung aus Sicht der Landschaftsplanung
Alte Poststraße/ Zentrum, WA, Geschosswohnungsbau	Überbauung des P&R-Parkplatzes an der S-Bahn; Pufferbereich zum Flutgraben	GOP erstellen, Ersatzfläche für P&R erforderlich; Berücksichtigung 12 m Abstandsfläche zum Flutgraben; - möglicherweise ausgleichbar - B-Plan im Verfahren
Alte Poststraße; Einkaufszentrum; GE	Verdichtung/ Umnutzung Innenbereich, Pufferbereich Flutgraben	GOP erstellen, Berücksichtigung 12 m Abstandsfläche zum Flutgraben - ausgleichbar - B-Plan im Verfahren
Dorfaue Sanierung und WA	Verdichtung, Umnutzung im Innenbereich, Uferbereich	GOP erstellen, Zugänglichmachen des Zeuthener Sees; - ausgleichbar - B-Plan im Verfahren
WA am Flutgraben	Beeinträchtigung §32-Biotop, Pufferbereich GLB in Ausweisung	GOP erstellen, wichtiger Feuchtbiotopverbund gefährdet, daher hier nicht vertretbar - nicht ausgleichbar aber möglicherweise ersetzbar -

Anlage C

Varianten zur Entwicklung einer neuen Ost-West-Verbindungsstraße und zur Verkehrserschließung des Zeuthener Winkels

Der Flächennutzungsplan drückt den politischen Willen der Gemeinde zur städtebaulichen Entwicklung in planerischer Form dar. Dies erfolgt im Grundsatz dadurch, dass die Art und in gewissem Umfang auch das Maß der baulichen Nutzung der Flächen dargestellt und damit für die behördeninterne Arbeit verbindlich gemacht wird. Im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanung müssen dabei auch Möglichkeiten einer besseren Verkehrserschließung geprüft und in den Flächennutzungsplan der Gemeinde eingearbeitet werden. In Zeuthen stellt sich dabei vor allem das Problem der Querung der Gleisanlagen, die die Gemeinde durchschneiden. Dieses "Missgeschick" teilt Zeuthen mit den Nachbargemeinden Eichwalde und Wildau. Aus übergemeindlicher Sicht und wegen der begrenzten Ressourcen deutet sich an, dass sich - wenn überhaupt - die erste Möglichkeit für eine niveaufreie Kreuzung der Bahn in Zeuthen, und hier im Bereich der "Nordschranke", also am Zeuthener Winkel ergibt.

Die Flächennutzungsplanung kann nicht die finanziellen Rahmenbedingungen des Ausbaus der Straßenführung gewährleisten, wohl aber die planerischen Voraussetzungen hierfür untersuchen und durch ihr Ergebnis den Flächennutzungsplan untersetzen. Im Zusammenhang mit den Untersuchungen zum Wohnungsbau im Zeuthener Winkel wurden insgesamt fünf Varianten für eine solche Verbindung im Kontext der gemeindlichen und regionalen Entwicklung erarbeitet und untersucht.

Die Varianten I bis III gehen von einer übergemeindlichen Verbindungsstraße aus. An diese Verbindungsstraße wird dann auch das Wohngebiet Zeuthener Winkel angeschlossen. Die östlich der Bahn entstehenden Verkehre der Gemeinden Zeuthen und Eichwalde, eventuell auch Wildaus, werden gebündelt und über die Bahn in Richtung Schulendorf und von da aus zur B 179 bzw. zur A 113 geführt (und umgekehrt). Mit dieser Bündelung wird aber auch Verkehr angezogen, der sich sonst auf andere Bahnübergänge verteilen würde. Da jedoch mittelfristig mit dem Ausbau der Bahnstrecke Berlin - Cottbus gerechnet werden muss, wird es seitens der Deutschen Bahnen (DBAG) zu Überprüfungen der bisherigen Schrankenanlagen und möglicherweise in einigen Fällen zu deren Stilllegung kommen.

Bei der Neutrassierung geht es somit darum, die übergemeindlichen verkehrlichen Anforderungen stadtverträglich umzusetzen. Die Straßenanbindung östlich der Bahn kann über die Schillerstraße, die Maxim-Gorki-Straße und die Schulstraße erfolgen. Langfristig wird im Flächennutzungsplan eine neue Trasse parallel zur Bahn von der Goethestraße bis auf die Höhe der "Nordschranke" vorgeschlagen und die Flächenfreihaltung dargestellt. Dadurch könnte eine Bündelung der Verkehre von Eichwalde bis Wildau an der Bahn und insbesondere in Zeuthen eine Entlastung der Seestraße, der nördlichen Goethestraße und der Schulstraße erreicht werden. Demgegenüber dienen die Varianten IV und V vor allem der Erschließung des Zeuthener Winkels selbst. In ihnen wird die bestehende Straßennetzstruktur von Eichwalde und Zeuthen weitergeführt.

von Eichwalde und Zeuthen "weitergestrickt". Sie können jedoch auch als 1. Ausbaustufe der Varianten I bis III verstanden werden.

Zusammenfassung

Die Voraussetzungen für eine niveaufreie Lösung am Standort Nordschranke sind nicht mehr gegeben. Für die kurz- und mittelfristige Anbindung des Zeuthener Winkels wird **Variante V** vorgeschlagen. Langfristig ist eine Tunnelösung in Eichwalde möglich.

Darstellung und Erläuterung der Varianten

Variante I

Die Verbindungsstraße verläuft von der Nordschranke am Wald entlang, quert den Ebbegraben mit Gehölzstreifen und mündet in Schulzendorf in die Richard-Wagner-Straße mit Anbindung an die Ernst-Thälmann-Straße.

Vorteile

- gestreckte Linienführung und damit kostengünstig
- ausreichend Baufreiheit in der Richard-Wagner-Straße
- bei langer Bahnbrücke niveaufreie Anbindung von Zeuthen über Friesenstraße möglich

Nachteile

- Beeinträchtigung des Landschaftsraumes an der Waldkante
- Durchschneidung eines Naturschutzgebietes
- keine Erschließungsfunktion für Wohnungsbau und erfordert damit zusätzliche Erschließungsstraßen

Variante II

Die Verbindungsstraße schwenkt westlich der Nordschranke nach Norden ab, quert den Selchower Flutgraben und begleitet diesen bis zur Gemarkungsgrenze, wo sie über die Freiflächen an die Rosa-Luxemburg-Straße und an die Ernst-Thälmann-Straße anbindet.

Vorteile

- geringere Eingriffe in die Landschaft
- kann Erschließungsfunktionen für das Wohngebiet übernehmen
- durch weniger gestreckte Linienführung ortsverträglichere Gestaltung (geringere Geschwindigkeiten)

Nachteile

- größerer Umweg der Verbindung,
- weniger zügige Anbindung an die Ernst-Thälmann-Straße
- Beeinträchtigung des Landschaftsraumes auf Schulzendorfer Seite
- Beeinträchtigung des Wohngebietes wegen Parallelführung von Straße und Wohnbauten

Variante III

Der Straßenverlauf erfolgt wie in Variante II, schwenkt dann nach Westen, quert den Flutgraben erneut und mündet in der Richard-Wagner-Straße ein.

Vorteile

- Gestreckte Linienführung bei gleichzeitiger Erschließung des Wohngebietes bei geringerer Beeinträchtigung der Wohnfunktion als in Variante II
- keine Beeinträchtigung der Waldkante
- ausreichende Baufreiheit auf Schulendorfer Seite (Richard-Wagner-Straße)

Nachteile

- Durchschneidung eines Naturschutzgebietes
- zwei Brücken über Selchower Flutgraben erforderlich.

Variante IV

Das Wohngebiet Zeuthener Winkel wird lediglich mit Eichwalde und Zeuthen verbunden. Zur Vermeidung von Unfallgefahren an der Nordschranke erfolgt die Anbindung nach Zeuthen über die Oldenburger Straße. Nach Norden quert die Straße den Flutgraben, erschließt das Wohngebiet und bindet an der Max-Liebermann-Straße in Eichwalde an. Eine zweite Vernetzung mit Eichwalde kann über die Straße "Am Zeuthener Winkel" erfolgen.

Vorteile

- ausreichender Abstand zwischen Nordschranke und Anbindung Zeuthener Winkel/Oldenburger Straße

Nachteile

- Zerschneidung des Waldes durch die verlängerte Oldenburger Straße
- Flächenaufwand in Eichwalde.

Variante V

Die Anbindung nach Zeuthen erfolgt über die Friesenstraße. Von der Nordschranke aus wird die Straße direkt an der Bahn nach Norden geführt und schwenkt erst am Fuß der Deponie in Richtung Wohngebiet. Hier kann die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgen (Ringe, Schleifen).

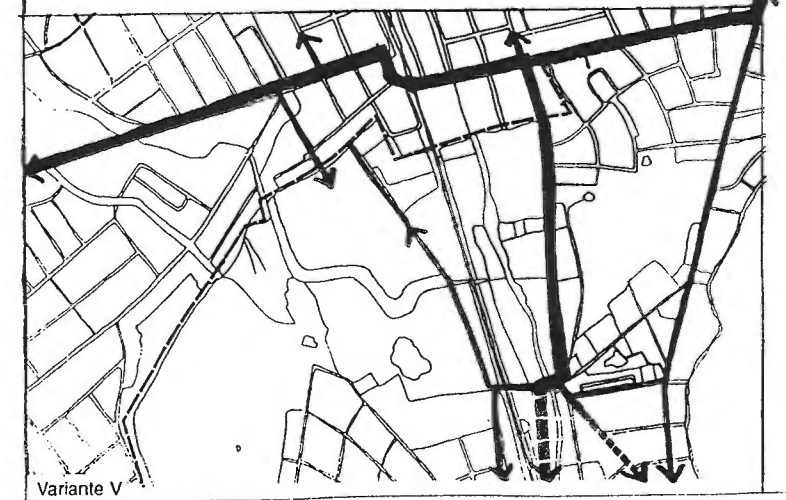
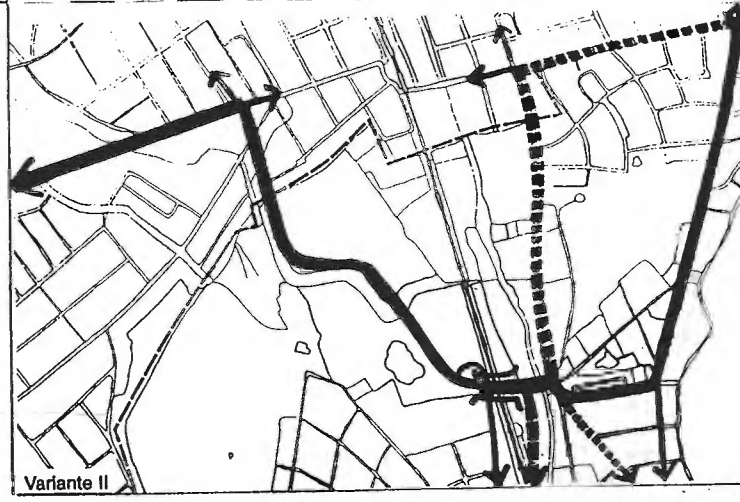
Vorteile





- Bündelung von Bahn und Straße,
- Nord-Süd-Verbindung verläuft am Rand des Wohngebietes und löst keinen Flächenverschnitt aus
- große Flexibilität für Erschließung des Wohngebietes,
- kein zusätzliches Zerschneiden des Waldes an der Oldenburger Straße
- späterer Brückenbau an der Nordschranke kann ohne Beeinträchtigung der Erschließung Zeuthener Winkel erfolgen

Nachteile

- geringerer Abstand des Verteilerknotens von der Nordschranke.

Landkreis Dahme - Spreewald
Gemeinde Zeuthen
Flächennutzungsplan



-  Hauptnetz
-  Hauptnetz - Variante
-  Hauptnetz 2. Ausbaustufe
-  Nebennetz

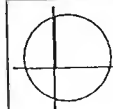
Varianten für die
Ost - West - Verkehrsverbindung



MASTERPLAN
Gesellschaft für Stadtplanung und Projektberatung mbH
Pfalzburger Straße 83
10719 Berlin

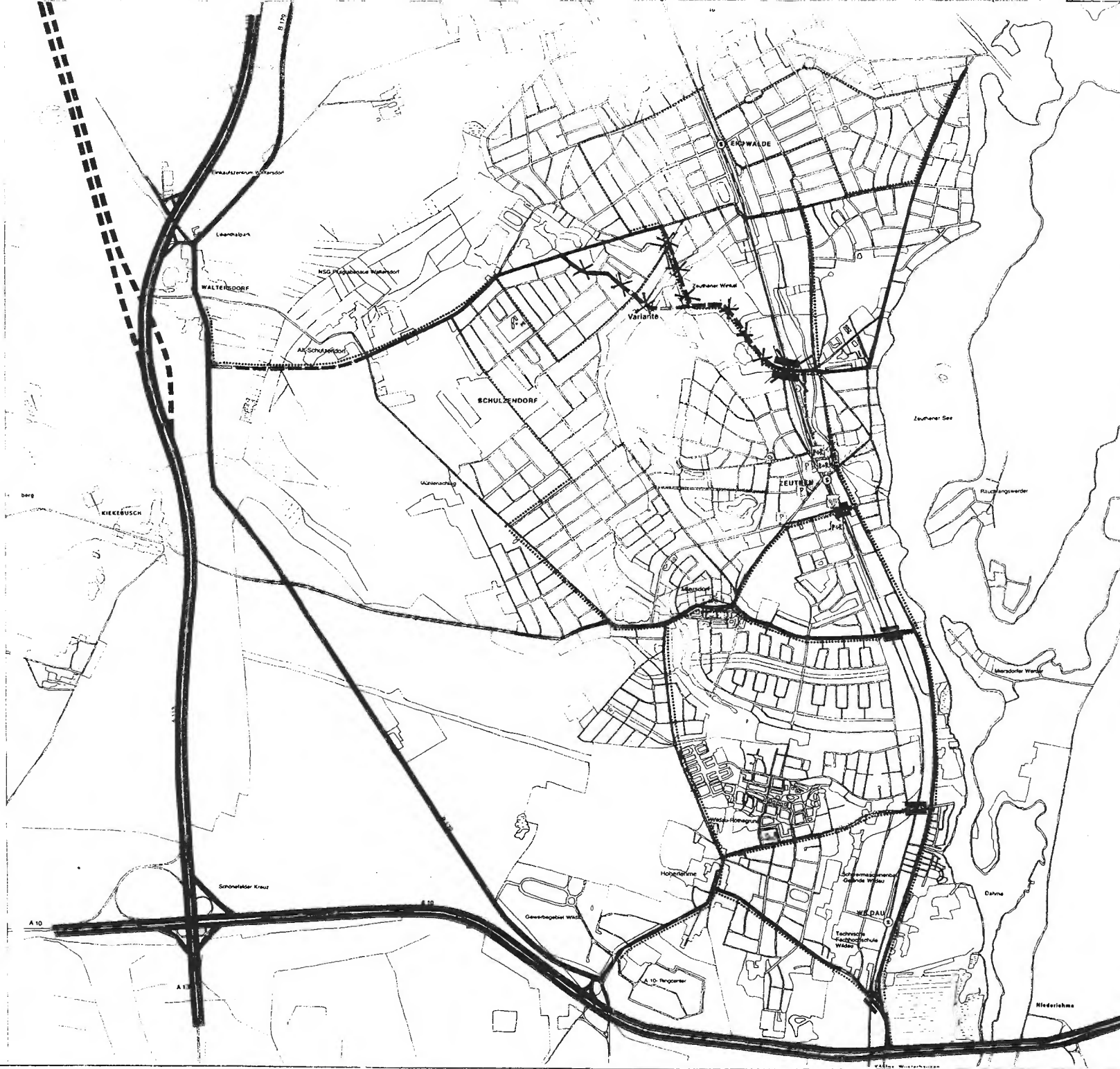
Telefon 030 - 884 202 50
Fax 030 - 881 80 42














September 1996



Karte 18

Landkreis Dahme - Spreewald
Gemeinde Zeuthen
Flächennutzungsplan



-  Autobahn
-  Bundesstraße
-  Hauptverkehrsstraße / Planung
-  Sammelstraße / Planung
-  Anliegerstraße
-  Busverbindung
-  Niveaufreier Bahnübergang
-  Niveaugleicher Bahnübergang
-  Verkehrsberuhigung
-  Parkplatz
-  Park & Ride
-  Bike & Ride
-  geplanter Bahnsteigabgang

XXXX Verkehrsstrassen - Varianten entfallen im Zusammenhang mit dem B-Plan Zeuthener Winkel

Verkehrskonzept



MASTERPLAN
Gesellschaft für Stadtplanung und Projektberatung mbH
Pfalzburger Straße 83
10719 Berlin
Telefon 030 - 884 202 50
Fax 030 - 881 80 42



Februar 1998
im Original Maßstab 1 : 10.000
PLAN 4
geändert im Januar 2000

